



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ"
ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, стр. 15, Телефон: (495) 502-82-28, факс (495) 628 8363
Адрес электронной почты: ekso@eksotpp.ru; Адрес сайта: www.eksotpp.ru

Вх. № В/17.05.19/АТЛ-003
от 19.05.2017

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 66/0517

**справедливой стоимости нежилого здания площадью
4 346,5 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва,
мкрн. Северное Чертаново, корп. 823
(кадастровый номер: 77:05:0006002:1055)**

Дата проведения оценки: 15 мая 2017 года

Дата составления отчета: 15 мая 2017 года

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Аурум
Инвестмент» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости
«АТЛАНТ»

Исполнитель: ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Москва, 2017 г.

Генеральному директору ООО «Управляющая компания «Аурум Инвестмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ»
г-ну Жуку Е.А.

Уважаемый Евгений Андреевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением №1 от 04.05.2017 к Договору № 2016/АИ-АТ/001 от 20.10.2016 об оказании услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ООО «ЭКСО» ТПП РФ) провело работы по определению справедливой стоимости нежилого здания площадью 4 346,5 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, мкрн. Северное Чертаново, корп. 823 (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055) (далее по тексту «Объект оценки»), по состоянию на 15 мая 2017г.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции); Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297; ФСО №2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298; ФСО №3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299; ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; стандартами и правилами Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка».

Характеристика Объекта оценки, анализ ситуации на рынке торговой недвижимости, описание методологии, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут рассматриваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенный анализ торговой недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилого здания площадью 4 346,5 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, мкрн. Северное Чертаново, корп. 823 (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055), по состоянию на 15 мая 2017 года составляет:

907 759 000 (Девятьсот семь миллионов семьсот пятьдесят девять тысяч) рублей с учетом НДС

769 287 288,14 (Семьсот шестьдесят девять миллионов двести восемьдесят семь тысяч двести восемьдесят восемь) рублей 14 копеек без учета НДС

«Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки ...» (статья 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценщик

О.А. Ряскова

Заместитель генерального директора
ООО «ЭКСО» ТПП РФ

Ю.В. Сафонов

СОДЕРЖАНИЕ

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 4 |
| 2. | ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 5 |
| 3. | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ | 6 |
| 3.1. | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ..... | 6 |
| 3.2. | СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ | 6 |
| 3.3. | СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР | 7 |
| 4. | ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ..... | 8 |
| 4.1. | ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ..... | 8 |
| 4.2. | ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 10 |
| 4.3. | АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ..... | 10 |
| 4.4. | ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ..... | 10 |
| 5. | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 11 |
| 5.1. | ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 11 |
| 5.2. | КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 11 |
| 5.3. | ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ..... | 14 |
| 5.4. | ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ..... | 14 |
| 5.5. | ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 14 |
| 5.6. | ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА | 15 |
| 6. | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ..... | 16 |
| 6.1. | АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ | 16 |
| 6.2. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ..... | 19 |
| 6.3. | ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА..... | 20 |
| 6.4. | ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 21 |
| 7. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 21 |
| 7.1. | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 22 |
| 7.1.1. | ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 22 |
| 7.1.2. | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ..... | 23 |
| 7.2. | ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 24 |
| 7.3. | РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ | 25 |
| 7.3.1. | ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ..... | 25 |
| 7.3.2. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ..... | 26 |
| 7.3.3. | РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ | 27 |
| 7.4. | РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ | 28 |
| 7.4.1. | ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ..... | 28 |
| 7.4.2. | ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ | 29 |
| 7.4.3. | ОБОСНОВАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ | 30 |
| 7.5. | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 37 |
| 8. | ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 38 |
| 9. | ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ | 39 |
| 10. | ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 40 |

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Дополнительное соглашение №1 от 04.05.2017 к Договору № 2016/АИ-АТ/001 от 20.10.2016 об оказании услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1-1

| | |
|--------------------------------------|--|
| Объект оценки: | Нежилое здание площадью 4 346,5 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, мкрн. Северное Чертаново, корп. 823 (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055) |
| Имущественные права на объект оценки | Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление. |
| Балансовая стоимость | Не предоставлена |
| Обременения объекта оценки | Объект оценки обременен правами доверительного управления и аренды |

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 1-2

| | |
|----------------------|-----------------|
| Затратный подход | не применялся |
| Доходный подход | 1 002 374 082р. |
| Сравнительный подход | 856 812 506р. |

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки – нежилого здания площадью 4 346,5 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, мкрн. Северное Чертаново, корп.823 (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055), по состоянию на 15 мая 2017г. составляет:

907 759 000 (Девятьсот семь миллионов семьсот пятьдесят девять тысяч) рублей с учетом НДС

769 287 288,14 (Семьсот шестьдесят девять миллионов двести восемьдесят семь тысяч двести восемьдесят восемь) рублей 14 копеек без учета НДС

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.

2.Задание на оценку

Таблица 2-1

| | |
|---|---|
| Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки: | <ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое здание площадью 4 346,5 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, мкр-н Северное Чертаново, корп. 823 (кадастровый номер 77:05:0006002:1055). 2. Нежилое здание площадью 3 899,4 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (кадастровый номер 77:08:0004006:1003). 3. Нежилые помещения площадью 1 027,3 кв.м., расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Нахимовский проспект, д. 61, в составе: подвал – комн. Б, В; пом. I – комн.1; пом. II – комн. с 1 по 32; этаж 1 – ком. Б, В, б; пом. II – комн. 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259) |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: | <p>Вид права: общая долевая собственность.</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.</p> |
| Вид стоимости: | Справедливая |
| Цель и задачи оценки: | Определение справедливой стоимости |
| Предполагаемое использование результатов оценки: | Для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда |
| Дата оценки: | «15» мая 2017 г. |
| Этапы, сроки проведения оценки: | Оценка проводится в один этап, в срок не более 7 (семи) рабочих дней с даты начала оказания услуг |
| Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты | <ul style="list-style-type: none"> - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ; - Федеральные стандарты оценки: <ul style="list-style-type: none"> ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, ФСО №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; - стандарты и правила Ассоциации «Кадастр-оценка»; - МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н |
| Допущения, на которых основывается оценка: | <ul style="list-style-type: none"> - Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. - Перед Оценщиком не ставится задача, и он не будет проводить как часть оценки стоимости специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности. |

| | |
|--|--|
| | <p>- Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Управляющей Компании в письменном и устном виде и не вступающую в противоречие с его профессиональным опытом.</p> <p>- Оценщик вправе принять и другие ограничения, которые могут возникнуть в процессе оценки и будут отражены в Отчете об оценке.</p> |
|--|--|

Примечание: для каждого Объекта оценки составляется отдельный отчет.

3.Сведения о Заказчике оценки и Оценщике

3.1.Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3-1

| | |
|---|--|
| Полное наименование юридического лица: | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Аурум Инвестмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ» |
| Дата государственной регистрации | 05.06.2007 |
| Основной государственный регистрационный номер и дата присвоения: | 5077746875355 от 05.06.2007 |
| Юридический адрес: | 129110, г. Москва, Олимпийский проспект, дом 16, строение 5, этаж 2, помещение I |
| Реквизиты Заказчика: | ИНН: 7706660033, КПП 770201001 Счет № 40701810287360000002 в ПАО РОСБАНК, к/сч.: 30101810000000000256, БИК 044525256 Тел. +7 495 249-05-15 e-mail:info@aurum-investment.ru |

3.2.Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 3-2

| | |
|--|--|
| Фамилия, имя, отчество оценщика: | Ряскова Ольга Александровна - оценщик |
| Сведения о членстве в СРО: | Член Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка», адрес: г.Москва, Семеновский переулок, д.6, офис 501, реестровый №00656 от 23.05.14г. |
| Номер контактного телефона: | 8 (495) 502-82-28 |
| Адрес электронной почты: | olga_ryaskova@mail.ru |
| Почтовый адрес: | 127018, г.Москва, ул.Складочная, д.1, стр.15 |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: | Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации Диплом №00668 от 27.06.2011г. по специализации «Оценка собственности» |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: | Полис обязательного страхования ответственности оценщика ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 160000-035-000179 от 26.10.2016г. на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, период страхования: с 01.01.17г. по 31.12.19г. |
| Стаж работы в оценочной деятельности: | С 01.03.2011г. |
| Трудовой договор между юридическим лицом и оценщиком: | №01/11 от 01.03.2011г. с ООО «ЭКСО» ТПП РФ |

| | |
|---|---|
| Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор: | Удовлетворяют требованиям независимости, предусмотренным ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ. |
|---|---|

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

Таблица 3-3

| | |
|--|---|
| Организационно-правовая форма: | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование: | Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): | 1027700123835 |
| Дата присвоения ОГРН: | 13.08.2002г. |
| Место нахождения: | 127018, г.Москва, ул.Складочная, д.1, стр.15 |
| Контакты: | Телефоны: (495) 502-82-28, факс: (495) 626-83-63 E-mail: ekso@eksotpp.ru; Home page: www.eksotpp.ru |
| <i>Сведения об обязательном страховании профессиональной ответственности юридического лица</i> | |
| Наименование страховщика, заключившего договор страхования: | СПАО «Ингосстрах» |
| Номер и дата заключение договора страхования: | №433-071236/16 от 07.11.2016 |
| Период действия договора страхования: | с 26.10.2016 по 31.12.2019 |
| Размер страховой суммы: | 300 000 000 (Триста миллионов) рублей |
| <i>Дополнительная информация</i> | |
| Членство в организациях: | <ul style="list-style-type: none"> • НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО») (Свидетельство №311 от 22 августа 2005г.) • Ассоциации российских банков (АРБ) (свидетельство №1327 от 07.10.2002г.), • АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (уведомление о присоединении от 13.12.2006г. №2600/1280), • Торгово-промышленная палата Российской Федерации (регистрационный номер 506 с 2005г.) |
| Аккредитации: | <ul style="list-style-type: none"> • ФГУП «Главное производственно-коммерческое управление по обслуживанию дипломатического корпуса при Министерстве иностранных дел Российской Федерации» (ГлавУпДК при МИД России) - оценка стоимости недвижимого имущества (протокол от 22.01.2015г.) • Некоммерческое партнерство финансово-экономических судебных экспертов (свидетельство №024 от 12 января 2015г.). • ОАО АКБ «Международный Финансовый Клуб» (уведомление о включение в Реестр оценщиков-партнеров №35-5/00 от 21.04.2014г.) |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство» (ОАО) – оценка недвижимого имущества (<i>Письмо №14-08/4558 от 06.08.2009г.</i>) |
| Рекомендации от: | <ul style="list-style-type: none"> • Высшего Арбитражного Суда РФ (<i>Письмо №С3-7/ОП-449 от 07.08.1995г.</i>) • Управления судебного департамента Верховного Суда РФ (УСД-1/1874 от 28.06.2011г.). |
| <p>Система менеджмента качества ООО «ЭКСО» ТПП РФ признана соответствующей требованиям международного стандарта ISO 9001:2008. Сертификат соответствия (под аккредитацией UKAS) от 29.03.2010г., ежегодно подтверждается надзорными аудитами. Система менеджмента качества распространяется на судебно-экономическую экспертизу и оценочную деятельность.</p> | |

Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: не привлекались

4. Общие положения

4.1. Допущения, использованные Оценщиком при проведении оценки

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон. Настоящие Условия распространяются и на правопреемников Сторон.

Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие Условия даже в случае, если право собственности на Объекты оценки полностью или частично перейдет другому лицу.

Данный Отчет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

- ✓ исходная информация по объекту оценки для проведения настоящей оценки предоставлена Заказчиком. Отчет выполнен в соответствии и в рамках предоставленного Заказчиком объема исходной информации по объекту оценки.
- ✓ в процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик;
- ✓ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов;
- ✓ исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. По тексту отчета делаются ссылки на источник полученной информации;
- ✓ настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения;
- ✓ права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества;
- ✓ отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об

оценке, 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.

✓ заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;

✓ мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта;

✓ Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.

✓ в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

✓ в процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

✓ в обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на Объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.

✓ согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки;

✓ от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения;

✓ Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы;

✓ оценка проводится с допущением, что не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

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

4.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Выбор стандарта оценки определяется в первую очередь целью и конкретными обстоятельствами оценки. В некоторых ситуациях применение конкретного стандарта диктуется законодательно, в других - производится по усмотрению заинтересованных Сторон.

В соответствии требования статьи 15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан: «соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является», в связи с чем в рамках настоящей оценки были использованы следующие документы и стандарты:

1. Федеральные стандарты оценки:

- ✓ Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1);
- ✓ Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2);
- ✓ Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3);
- ✓ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7).

2. МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015г. №217н.

3. Стандарты Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка»:

- ✓ Правила деловой и профессиональной этики Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка».

При подписании Договора на оказание услуг по оценке Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Оценщика, требованиях к договору на оказание услуг по оценке и Отчету, а также со Стандартами оценки.

4.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Вся информация, используемая для расчетов при определении стоимости Объекта оценки, была получена из официальных источников (источник указан по тексту в месте приведения информации) и считается достоверной. То есть данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать выводы, о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Кроме того, использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки, то есть использованная при определении стоимости объекта оценки информация считается достаточной.

Таким образом, информация, использованная оценщиком, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

4.4. Требования к отчету

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также

приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

5. Описание Объекта оценки

5.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

При составлении Отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком (копии в Приложении):

1. Договор аренды земельного участка №М-05-020818 от 09.09.2003г.;
2. Кадастровый паспорт здания по состоянию на 15.12.2010г.;
3. Выписка из ЕГРН по состоянию на 23.01.2017 г.
4. Реестр арендаторов ООО «Управляющая компания «Аурум Инвестмент» по состоянию на 15 мая 2017 г.

5.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Основные технико-экономические показатели Объекта оценки – нежилого здания площадью 4 346,5 кв.м (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055), краткое описание конструктивных элементов, полученных в результате анализа предоставленных Заказчиком документов и визуального осмотра, проведенного 12.05.2017г., представлены ниже в таблице.

Таблица 5-1

| Параметр | Характеристика | Источник |
|---------------------------------|--|--|
| Наименование | Нежилое здание | Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №406481 от 26 февраля 2013г. |
| Местоположение | г.Москва, мкр. Северное Чертаново, корп. 823 | Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №406481 от 26 февраля 2013г. |
| Текущее использование | Торговое | Результаты осмотра |
| Тип здания | ОСЗ | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 13.11.06г. |
| Прилегающая территория | Обустроена | Результаты осмотра |
| Этажность | 2 | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 13.11.06г. |
| Общая площадь, кв. м | 4 346,5 | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 13.11.06г. |
| Площадь застройки, кв. м | 3 654 | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 13.11.06г. |
| Год постройки | 1983г. | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 13.11.06г. |
| Электроснабжение | Есть | Результаты осмотра |
| Отопление | Есть | Результаты осмотра |
| Кондиционирование и вентиляция | Есть | Результаты осмотра |
| Техническое состояние здания | Удовлетворительное | Результаты осмотра |
| Техническое состояние помещений | Стандартный ремонт | Результаты осмотра |
| Памятник архитектуры | Нет | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 13.11.06г. |
| Конструкция здания | | |
| Фундамент | Блочный ж/б | Результаты осмотра |

| | | |
|--------------------|--------------|--|
| Стены, перегородки | Панели алюм. | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 13.11.06г. |
| Перекрытия | ж/б плиты | Результаты осмотра |
| Наличие парковки | Есть | Результаты осмотра |

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра

Примечание: реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки, приведены в разделе 3.1 настоящего отчета.

Физическое состояние Объекта оценки, на основании визуального осмотра и в соответствии с таблицей, приведенной ниже, определяется как удовлетворительное.

Таблица 5-2

| Состояние здания | % физического износа |
|------------------------------|----------------------|
| Хорошее | 0-10 |
| Вполне удовлетворительное | 11-20 |
| Удовлетворительное | 21-30 |
| Не вполне удовлетворительное | 31-40 |
| Неудовлетворительное | 41-60 |
| Ветхое | 61-75 |
| Непригодное (аварийное) | 75 и выше |

Источник: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/61.ru.txt>

Признаков функционального и экономического устареваний у оцениваемого объекта недвижимости не выявлено.

Фотографии Объекта оценки

Внешний вид здания и прилегающей территории





Внутренние помещения





5.3. Информация о текущем использовании

Помещения, расположенные в оцениваемом объекте недвижимости, представлены помещениями торгового и вспомогательного (подсобного и складского) назначения.

На дату оценки объект оценки сдан в аренду согласно договору аренды нежилого помещения №СЧ823.01-0306/Д от 20.03.2006г. Арендатор – ООО «Копейка-Москва».

В соответствии с п.2.2. договора Арендатор использует арендуемые помещения по прямому назначению для ведения коммерческой деятельности. Под коммерческой деятельностью в Договоре понимается деятельность Арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, осуществляемая им в Помещении. В помещении Арендатор вправе осуществлять следующие виды деятельности: организация розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами, организация пунктов быстрого питания, оказание бытовых услуг населению, размещение собственных пищевых производств малой мощности для изготовления и реализации продуктов питания, оказание услуг по предоставлению офисных помещений.

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

Объект оценки расположен на земельном участке общей площадью 6 200 кв.м, Собственник означенного земельного участка – г.Москва.

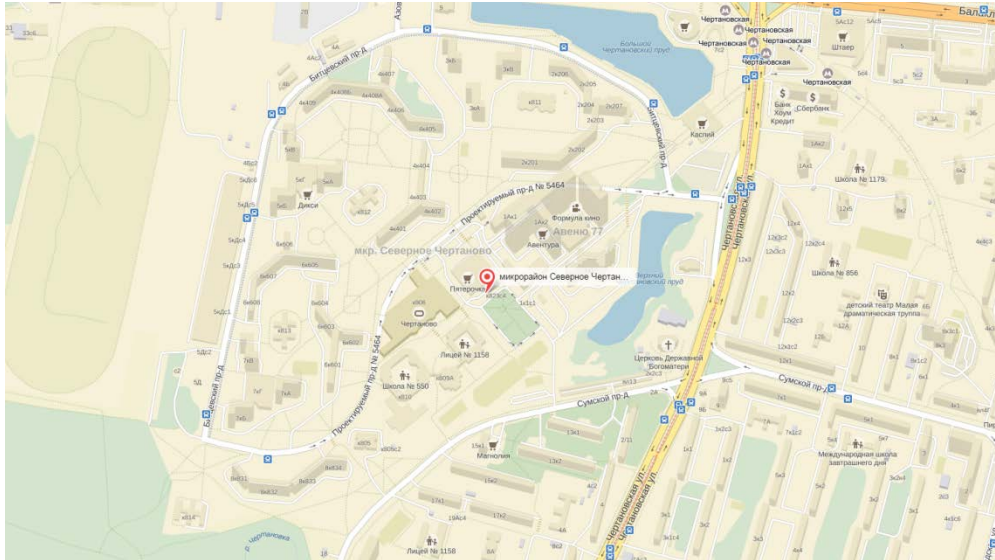
ООО «Управляющая компания «Аурум Инвестмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ» владеет земельным участком на основании Договора аренды земельного участка №М-05-020818 от 09.09.2003г.

Как отмечалось выше, на дату оценки Объект оценки имеет обременения в виде аренды и доверительного управления нежилых помещений. Договор аренды зарегистрирован в установленном порядке. Принимая во внимание цель оценки – для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, при оценке не учитывается ограничение и обременение указанных прав в виде доверительного управления.

5.5. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в р-не Северное Чертаново, Южного административного округа г.Москвы по адресу: г.Москва, мкр. Северное Чертаново, корп. 823, 15 мин. пешком от ст. метрополитена «Чертановская». Ближайшее окружение – жилая застройка.

Месторасположение Объекта оценки



Чертаново Северное – район в Южном административном округе Москвы и соответствующее ему одноименное внутригородское муниципальное образование.

На территории района находится уникальный для Москвы жилой комплекс – микрорайон «Северное Чертаново», построенный в 1978-1980гг.

Площадь территории района составляет 540,16 га. Плотность населения – 20 483,0 чел./кв.км, площадь жилого фонда – 1 899,5 тыс. кв.м. На территории нынешнего Чертанова (трех районов - Чертаново Северное, Чертаново Центральное и Чертаново Южное) располагались: деревня Чертаново, сельцо Красное, совхоз Красный Маяк, деревня Бирюлёво, деревня Аннино, село Покровское, село Покровские выселки и рабочий поселок Красный строитель.

Станции метро: Чертановская, Южная.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki>

5.6. Имущественные права

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «Аурум Инвестмент» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ».

На основании представленных Заказчиком правоустанавливающих документов, а также учитывая цель оценки настоящего отчета, оценка выполнена, исходя из права собственности на оцениваемое недвижимое имущество.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть I, статья 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Он вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

6. Анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

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

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам 2016 г.

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года. В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров. Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров

продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них. В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил

470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232,6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2,8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0,9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб. Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с

возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен

Таблица 6-1

| Основные показатели развития экономики, % г/г | | | | | | |
|--|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------|---------------------|
| | 2015 | | | 2016 | | |
| | дек. | янв.-дек. | ноя. | дек. | дек. м/м* | янв.-дек. |
| ВВП ¹⁾ | -3,1 | -2,8 | 1,1 | -0,6 | | -0,2 |
| Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾ | 0,8 | 12,9 | 0,4 | 0,4 | | 5,4 |
| Промышленное производство ³⁾ | -4,5 | -3,4 | 2,7 | 3,2 | 0,4 | 1,1 |
| Обрабатывающие производства | -6,1 | -5,4 | 2,5 | 2,6 | 0,3 | 0,1 |
| Производство продукции сельского хозяйства | 3,0 | 2,6 | 6,8 | 3,4 | -0,2 | 4,8 |
| Объёмы работ по виду деятельности «Строительство» | -3,9 | -4,8 | 1,5 | -5,4 | -1,4 | -4,3 |
| Ввод в действие жилых домов | -8,1 | 1,4 | -7,0 | -6,7 | | -6,5 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾ | 4,9 ⁵⁾ | -3,2 ⁵⁾ | -6,0 | -6,1 | 1,1 | -5,9 |
| Реальная заработная плата работников организаций | -8,4 ⁵⁾ | -9,0 ⁵⁾ | 2,1 ⁶⁾ | 2,4 ⁷⁾ | 0,5 | 0,6 ⁷⁾ |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб. | 43408 | 34030 | 36195 ⁶⁾ | 47054 ⁷⁾ | | 36703 ⁷⁾ |
| Уровень безработицы | 5,8 | 5,6 | 5,4 | 5,3 ⁴⁾ | 5,2 | 5,5 |
| Оборот розничной торговли | -14,1 | -10,0 | -4,1 ⁶⁾ | -5,9 | -1,0 | -5,2 |
| Объём платных услуг населению | -3,0 ⁵⁾ | -2,0 ⁵⁾ | 1,8 ⁶⁾ | -0,1 | -0,2 | -0,3 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США | 28,7 ⁸⁾ | 341,5 ⁸⁾ | 26,6 ⁸⁾ | 28,5 | | 279,2 ⁹⁾ |
| Импорт товаров, млрд. долл. США | 17,4 ⁸⁾ | 193,0 ⁸⁾ | 17,5 ⁸⁾ | 19,3 | | 191,4 ⁹⁾ |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель | 36,4 | 51,2 | 43,5 | 51,9 | | 41,7 |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России

Источник: <http://www.economy.gov.ru>

6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Исходя из проведенного анализа в разделе 5 настоящего отчета, можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект следует отнести к рынку торговой недвижимости. Таким образом, в настоящем отчете представлен обзор рынка торговой недвижимости.

6.3. Обзор рынка торговой недвижимости Московского региона

Основные показатели рынка качественной торговой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. IV квартал 2016 г.

Таблица 6-2

| | |
|--|--------------|
| Объем площадей на начало 2016 г. млн. кв. м | 10,9-11,3 |
| Прирост площадей за 2016 г. тыс. кв. м | 1405 (675,5) |
| Уровень вакансий | |
| класс «А» | 12,5% |
| класс «В+» | |
| класс «В» | |
| Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС) | - |
| Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год | 5000-120 000 |
| Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС) | 3500-10 000 |
| Ставки капитализации, % | - |

Торговый сегмент Москвы и ближнего Подмосковья

Новости строительства

За январь-март не было открыто ни одного качественного торгового центра. На 1 апреля 2017 г. запланировано открытие мебельного центра «Каширский Двор» общей площадью 22 тыс. кв.м. Объект расположен в непосредственной близости от торгового комплекса «Каширский Двор» формата DIY.

В апреле в Мытищах запланировано открытие ТЦ 4Daily общей площадью 52 тыс. кв.м. На начало 2017 г. 60% арендопригодной площади торгового центра законтрактовано.

На территории Новой Москвы, по адресу: д. Картмазово, уч. № 20а, завершилось строительство гипермаркета «Леруа Мерлен». Площадь объекта - 17,5 тыс. кв.м, застройщик - ООО «АЦ Киевское».

Компания METRO Cash & Carry объявила о планах по расширению сети: запланировано строительство торгового центра в Солнцево. Компания заключила договор аренды на 9 лет на земельный участок площадью 2,7 га.

Некоторые сделки на рынке аренды торговых площадей в ТЦ/ТРЦ Москвы и ближнего Подмосковья. Март 2017 г.

Таблица 6-3

| Наименование | Арендатор | Профиль арендатора | Арендованная площадь, кв.м |
|-----------------------|---------------|-------------------------------|----------------------------|
| ТРЦ «Золотой Вавилон | Hamleys | Товары для детей | 5000 |
| ТРЦ «МЕГА Белая дача» | Hoff | Мебель и предметы интерьера | 3800 |
| ТРЦ Columbus | Raketa | Фитнес-центр | 2700 |
| ТЦ «Времена года» | Joki Joya | Развлекательный центр | 2100 |
| ТРЦ «Авиапарк» | Reserved | Одежда, обувь, аксессуары | 2000 |
| ТЦ «Фили Град» | «Перекресток» | Гастроном / FMCG | 1800 |
| ТРЦ «Рига Молл» | «Спортмастер» | Спортивные товары | 1800 |
| ТРЦ «Калейдоскоп» | Uniqlo | Одежда, обувь, аксессуары | 1500 |
| ТРЦ «Гудзон» | Uniqlo | Одежда, обувь, аксессуары | 1400 |
| ТРЦ «Ривьера» | Uniqlo | Одежда, обувь, аксессуары | 1370 |
| ТЦ «Зеленый» | SPAR | Гастроном / FMCG | 1300 |
| ТЦ «РИО» | «Детский мир» | Товары для детей | 1300 |
| ТЦ Metromall | SPAR | Гастроном / FMCG | 1100 |
| ТРЦ «Золотой Вавилон | Uniqlo | Одежда, обувь, аксессуары | 1100 |
| ТРЦ «Калейдоскоп» | «Леонардо» | Книги, канцтовары, хобби | 1079 |
| ТРЦ «Океания» | Uniqlo | Одежда, обувь, аксессуары | 1000 |
| ТРЦ Columbus | «Дефиле» | Одежда, аксессуары | 500 |
| ТРЦ «Мозаика» | Mario Mikke | Обувь, аксессуары | 470 |
| ТЦ «Зеленый» | Burger King | Рестораны, кафе, общественное | 450 |
| ТРЦ «Океания» | Under Armour | Спортивные товары | 450 |
| ТЦ «Авиапарк» | LEAP | Спортивные товары | 350 |
| ТРЦ «Бутово Молл» | ZENDEN | Обувь, аксессуары | 350 |

| | | | |
|-----------------------|------------------|-------------------------------|-----|
| ТРЦ «Июнь» | DNS | Бытовая техника и электроника | 281 |
| ТРЦ «Афимолл Сити» | «OPMATEK» | Мебель и предметы интерьера | 200 |
| ТЦ ГУМ | Longchamp | Аксессуары | 135 |
| ТРЦ «Афимолл Сити» | Crockid | Одежда, обувь, аксессуары | 120 |
| ТРЦ «Мозайка» | Sunlight | Ювелирные изделия и часы | 105 |
| ТРЦ «Океания» | Pompa | Одежда, обувь, аксессуары | 102 |
| ТРЦ «Поворот» | Ralf Ringer | Обувь, аксессуары | 80 |
| ТРЦ «Афимолл Сити» | LuckyLOOK | Аксессуары | 76 |
| ТРЦ «Афимолл Сити» | Soul Nail Studio | Услуги населению | 76 |
| ТРЦ «Афимолл Сити» | II Quattro | Обувь, аксессуары | 65 |
| ТРЦ «Рига Молл» | Le Creuset | Товары для дома | 65 |
| ТЦ «Крокус Сити Молл» | Zanellato | Аксессуары | 50 |

• Продолжилось увеличение доли вакантных площадей на рынке торговой недвижимости, но с меньшими темпами относительно предыдущего года, когда помимо роста объемов предложения происходило сокращение числа торговых точек и уход некоторых брендов с рынка

• Заполняемость новых торговых центров в 2016 г. на момент открытия находилась на уровне 60-70%. В 2015 г. данный показатель составлял порядка 30-40%.

Источник: RWAY № 265, апрель 2017 г.

6.4. Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость торговых зданий и помещений, относятся:

1. Месторасположение (расположение ближе к центру города) увеличивает стоимость объектов по сравнению с объектами, расположенными на окраинах города;
2. Особенности расположения (этаж расположения помещений). Помещения, расположенные в цоколях и подвалах, дешевле, чем помещения, расположенные на надземных этажах, в среднем, на 15-25%;
3. Тип, год постройки и техническое состояние здания (помещения, расположенные в новых зданиях, дороже помещений, расположенных в зданиях старой постройки);
4. Площадь помещений. Наибольшим спросом пользуются помещения с меньшей площадью, такие помещения, как правило, более ликвидны и продаются по ценам выше, чем помещения большей площади.
5. Качество отделки. Помещения с качественной отделкой продаются и сдаются в аренду дороже, чем помещения с простой отделкой;
6. Парковка. Наличие таких улучшений как наличие парковки, является важным критерием. Здания, которые имеют организованные, охраняемые парковки котируются выше, чем здания и помещения, имеющие лишь стихийные парковки. Увеличение стоимости объекта, за счет улучшений в виде наличия организованной парковки составляет в среднем 5%;
7. Выход на красную линию (1-ая линия домов). Торговые помещения, имеющие выход на 1-ую линию домов, оцениваются выше, чем помещения, расположенные на 2-ой линии домов и внутри кварталов. Увеличение стоимости объекта, за счет имеющегося выхода на красную линию составляет в среднем 21%;

7. Определение справедливой стоимости Объекта оценки

В настоящем отчете определению подлежит справедливая стоимость Объекта оценки. Цель оценки – для определения стоимости чистых активов Фонда. Согласно указанию Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с

Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований указания.

Справедливая стоимость определяется как 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 (МСФО 13).

Закон об оценочной деятельности, а так же Федеральные стандарты не содержат определения справедливой стоимости. Более того, согласно ст.7 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.» определению подлежит рыночная стоимость.

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

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

(Ст.3 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Учитывая вышеизложенное, а так же то, что определение рыночной стоимости не противоречит определению и смыслу справедливой стоимости, расчет в рамках данного отчета проводится с допущением, что справедливая стоимость тождественна рыночной.

7.1. Анализ наиболее эффективного использования

Определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости - это использование объекта, обеспечивающее его максимальную стоимость из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования. Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Объекты недвижимости, за редким исключением, имеют альтернативные варианты их использования. Каждому из таких альтернативных вариантов использования соответствуют определенные ожидаемые выгоды.

7.1.1. Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

Оптимальное (наиболее вероятное) использование объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов его использования следующим четырем критериям:

- ✓ быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- ✓ быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- ✓ быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

- ✓ быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ отбор вариантов использования объекта оценки;
- ✓ проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- ✓ проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- ✓ выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- ✓ формирование вывода о признанном Оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного. Такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и по дальнейшим критериям не анализируется.

7.1.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Ближайшее окружение Объекта оценки - жилая застройка. Опираясь на анализ рынка Объекта оценки и особенности его местоположения, рассматриваем следующие виды использования:

- ✓ торговое;
- ✓ офисное.

Качественный анализ проводится на основе анализа факторов, которые определяют соответствие критериям наиболее эффективного использования. Сопоставление вариантов приведено в таблице ниже.

Таблица 7-1

| Критерии | Торговое | Офисное |
|--------------------------------|----------|---------|
| Физическая осуществимость | + | - |
| Юридическая допустимость | + | - |
| Экономическая целесообразность | + | - |
| Максимальная стоимость | + | - |

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость. Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из отобранных в предыдущем пункте используются:

- ✓ варианты, не требующие изменения конструктивных решений оцениваемого объекта (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и тому подобное);
- ✓ варианты использования объекта оценки, предусматривающие изменения конструктивных решений, по которым дано положительное заключение строительной (технической, инженерной) экспертизы.

Офисное назначение не соответствует критерию физической осуществимости, поскольку конструктивные особенности здания не соответствуют современным требованиям, предъявляемым к офисным зданиям.

Вывод: в качестве физически возможного варианта использования объекта был выбран вариант, не требующий изменений конструктивных решений оцениваемого объекта - в качестве объекта торгового назначения.

Проверка каждого из физически осуществимых вариантов использования объекта на соответствие законодательству. Соответствие потенциальных вариантов использования объекта оценки законодательству обычно определяется на основе:

- ✓ карты правового зонирования территории, составленной на основании требований градостроительного кодекса и утвержденной местным постановлением;
- ✓ акта разрешенного использования земельного участка.

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

- ✓ окружения объекта оценки;
- ✓ ожидаемых изменений на рынке недвижимости;
- ✓ перспектив развития района;
- ✓ возможностей изменения назначения участка в рамках категории земель, соответствующей категории земельного участка объекта оценки.

Вывод: в результате проверки варианта использования земельного участка на соответствие законодательству, выявлено, что вариант использования Объекта оценки в качестве объекта торгового назначения соответствует критерию юридической допустимости.

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность. Для проверки соответствующих законодательству вариантов использования объекта на экономическую целесообразность (финансовую осуществимость) необходимо определить вариант с наибольшей внутренней нормой доходности, доходность должна быть не ниже средней по рынку.

Поскольку юридически допустимый вариант использования совпадает с существующим вариантом использования и на дату оценки земельный участок эксплуатируется по назначению, данный вариант использования можно охарактеризовать как экономически целесообразный.

Вывод: в результате проверки вариантов использования Объекта оценки на экономическую целесообразность был сделан вывод о том, что вариант использования объекта оценки в качестве торговой недвижимости является экономически целесообразным.

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

Количественный анализ проводится для выявления из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость Объекта оценки.

Поскольку несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного, такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный», и, по дальнейшим критериям не анализируется, единственным вариантом использования, который соответствует всем рассмотренным выше критериям, является использования в качестве торговой недвижимости.

В связи с этим количественный анализ не проводится, так как качественный анализ показал, что из потенциальных способов использования возможен только вариант использования Объекта оценки в качестве торговой недвижимости.

Вывод: Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки, учитывая местоположение, конструктивные, объемно-планировочные решения, технические особенности и экономическую ситуацию на рынке недвижимости, был сделан вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки является максимальной при использовании его в качестве *торговой недвижимости, т.е. текущее использование.*

7.2. Применение подходов и методов оценки для определения справедливой стоимости Объекта оценки

Раздел III. «Подходы к оценке» федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

В настоящем отчете, расчет справедливой стоимости Объекта оценки проводился доходным и сравнительным подходами. Затратный подход для определения справедливой стоимости Объекта оценки не применялся.

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Необходимо отметить, что на дату оценки Объект оценки сдается в аренду, генерирует доход. Принимая во внимание данное обстоятельство, для расчета справедливой Объекта оценки в рамках доходного подхода использован метод прямой капитализации дохода.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Принимая во внимание наличие достаточного объема достоверной рыночной информации о предложениях по продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым, для определения справедливой стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. Необходимо отметить, что возможность достоверно определить стоимость земельного участка отсутствует в силу непрозрачности рынка земельных участков под коммерческую застройку в г.Москве и, следовательно, отсутствия достоверной информации для проведения качественного анализа и расчета стоимости участка в рамках затратного подхода. Метод выделения и метод остатка, которые могли бы быть использованы для определения стоимости прав на земельный участок, в свою очередь не повышают достоверность полученных результатов, поскольку фактически дублируют результаты доходного и сравнительного подходов. Принимая во внимание вышеизложенное, затратный подход для определения справедливой стоимости Объекта оценки не применялся.

7.3.Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

7.3.1.Общие положения

Доходный подход подразумевает, что стоимость объекта недвижимости, на дату проведения оценки, непосредственно связана с текущей стоимостью чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, т.е. сдачи помещений в аренду.

Как отмечалось выше, расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом проводится с применением *метода прямой капитализации*.

Метод прямой капитализации – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года (чистый операционный доход) в стоимость путем деления его на ставку капитализации, полученной на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

В общем случае оценка доходным подходом включает в себя следующие этапы:

Определение потенциального валового дохода (ПВД); определение действительного валового дохода (ДВД); определение операционных расходов; определение чистого операционного дохода (ЧОД) по каждому расчетному периоду;

Определение ставки капитализации;

Определение рыночной стоимости.

Доход - вознаграждение за инвестирование. Это есть выраженная в деньгах отдача имущества. Не каждый объект инвестирования гарантирует доход, но уровень ожидаемого дохода от вложений является важным фактором при выборе инвестиционных инструментов. При этом следует учитывать, что:

- чем выше размер дохода, тем лучше;
- чем выше надежность получения дохода, тем лучше;
- чем дольше период получения дохода, тем лучше.

Совокупный доход складывается из текущих поступлений и прироста капитала.

Потенциальный валовой доход (ПВД) равен сумме поступлений из всех возможных источников за определенный отрезок времени без учета потерь и расходов.

Расчет доходности объекта основан на предположении сдачи объекта в аренду по текущим ставкам, соответствующим функциональному назначению объектов. Исходя из текущей рыночной конъюнктуры, ПВД по объекту в целом определяем по следующей формуле:

$$ПВД = A \times S$$

где:

A – годовая арендная ставка, руб./кв.м./год;

S – площадь объекта, кв.м.

Действительный валовой доход (ДВД) - это доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы. ДВД равен валовому доходу, плюс услуги, минус допуски на загруженность (вакансии) и возможности неплатежа (потери от сборов). Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Чистый операционный доход (ЧОД) - это действительный или ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода всех операционных расходов.

Операционные расходы - периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Ставка капитализации - ставка, используемая для перерасчета потока доходов в рыночную стоимость.

7.3.2.Определение рыночной арендной ставки

Как отмечалось выше, на дату проведения оценки Объект оценки сдан в долгосрочную аренду. Срок аренды - до 31.08.2021 г.

Для определения справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом были рассмотрены данные о доходах, получаемых от сдачи площадей Объекта оценки в аренду, предоставленные Заказчиком. Как правило, фактические арендные ставки, по которым сдаются помещения, наиболее точно отражают доходность объекта, так как ценообразование на рынке аренды площадей в торговых объектах учитывает наиболее оптимальный с точки зрения концепции объектов торгового назначения набор арендаторов. Принимая во

внимание вышеизложенное, для расчета справедливой стоимости Объекта оценки использована фактическая арендная ставка по заключенному договору аренды.

Согласно условиям договора аренды нежилого помещения от 20.03.2006г. №СЧ823.01-0306/Д и дополнительным соглашениям к нему арендная ставка за пользование Объектом оценки установлена в размере 127 118,65 у.е. за календарный месяц по курсу ЦБ РФ на день оплаты. Условная единица (1 у.е.) – валюта (1 доллар США, 1 евро), равняется валюте, курс которой к российскому рублю выше на дату платежа.

В ставку Арендной платы не включаются:

- ✓ НДС и налоги с продаж
- ✓ - коммунальные услуги:
 - отопление;
 - водоснабжение (горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация и др.);
 - электроэнергия;
- ✓ плата за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящиеся на нем помещения;
- ✓ плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования;
- ✓ оплата услуг организаций, пользование которыми необходимо при осуществлении торговой деятельности;
- ✓ плата за пользование каналами связи и передачи информации;
- ✓ плата за обслуживание прилегающей территории и расположенную на ней имущества;
- ✓ возмещение страховых премий (страховых взносов).

Расчет арендной ставки приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-2

| | |
|--|--------------|
| Арендная ставка согласно договору аренды от 20.03.2006г. № СЧ823.01-0306/Д без учета НДС и операционных расходов, у.е. в месяц | 127 118,65 |
| Кур ЦБ РФ на дату оценки | |
| | \$1 57,1640 |
| | €1 62,0915 |
| Для расчета арендной ставки на дату оценки принято значение | 62,0915 |
| Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц | 7 892 988р. |
| Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./год | 94 715 856р. |
| Общая площадь, кв.м | 4 346,50 |
| Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год | 21 791р. |

7.3.3. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом с использованием метода капитализации доходов представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-3

| Наименование показателя | Показатель |
|---|--------------------------------|
| Функциональное назначение | Помещения торгового назначения |
| Общая площадь объекта недвижимости | 4 346,50 |
| <i>Определение потенциального валового дохода</i> | |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов (Договор аренды), у.е./месяц | 127 118,65 |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц | 7 892 988р. |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./год | 94 715 856р. |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год | 21 791р. |
| Потенциальный валовой доход, руб./год | 94 715 856р. |
| <i>Определение затрат</i> | |
| Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, % | 0% |
| Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб./год | 0р. |
| <i>Определение действительного валового дохода</i> | |
| Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год | 94 715 856р. |

| | |
|---|----------------------------|
| Операционные расходы, руб./год | Оплачиваются дополнительно |
| <i>Определение чистого операционного дохода</i> | |
| Чистый операционный доход, руб./год | 94 715 856р. |
| <i>Определение справедливой стоимости</i> | |
| Ставка капитализации, % | 11,15% |
| Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки без учета НДС, руб. | 849 469 561р. |
| Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки с учетом НДС, руб. | 1 002 374 082р. |

Источник: расчеты Оценщика

Пояснения к расчетам

Потенциальный валовый доход за оцениваемый объект недвижимости определен как произведение величины арендной ставки без учета НДС и операционных расходов на площадь помещений.

Потери от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы не учитываются, т.к. для расчета потенциального валового дохода принята фактическая арендная ставка согласно действующему договору аренды. Учитывая данное обстоятельство, действительный валовый доход равен потенциальному валовому доходу.

Согласно действующему договору аренды операционные расходы оплачиваются арендатором дополнительно, сверх установленной арендной платы. Таким образом, действительный валовый доход равен чистому операционному доходу.

Для определения ставки капитализации использовались данные, опубликованные в информационно аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY №261, декабрь 2016 г. В последующих выпусках бюллетеня данные о ставке капитализации отсутствуют. Стоит также учесть, что большинство аналитических агентств рынка недвижимости также на дату оценки опубликовали обзоры рынка торговой недвижимости по итогам 2016 года, у них данные о ставке капитализации за 1 квартал 2017 года также отсутствуют. В связи с тем, что значительных колебаний арендных ставок и цен продажи для рынка торговой недвижимости в течение 1 квартала 2017 года не происходило, Оценщиком было принято решение использовать ставку капитализации по данным RWAY №261, декабрь 2016 г.

Ставка капитализации для объектов торгового назначения находится в диапазоне 10,7-11,6%. Для дальнейших расчетов ставку капитализации принимаем в размере среднего значения указанного диапазона – **11,15%**.

7.4. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом проведен методом сравнительного анализа продаж.

7.4.1. Общие положения

Метод базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена за объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Математически модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнительного анализа продаж может быть представлена в следующем виде:

$$C_{рын} = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi} ,$$

где C_{oi} – скорректированная цена i-го объекта-аналога;

W_i – вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки (причем $\sum_{i=1}^k W_i = 1$).

Скорректированная цена *i*-го объекта-аналога может быть представлена в следующем виде:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n K_{ij}$$

где C_i – цена *i*-го объекта-аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

K_{ij} – корректировка цены *i*-го объекта-аналога по *j*-му ценообразующему фактору.

Метод сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по купле-продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- ✓ проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;
- ✓ выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице;
- ✓ сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесением поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта;
- ✓ сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение стоимости.
- ✓ согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

7.4.2. Подбор объектов-аналогов

Здесь необходимо отметить, что на этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о реальных сделках купли-продажи объектов недвижимости, сходных с Объектом оценки. Причиной стало повсеместное сокрытие данных об условиях продажи и реальной продажной цене объектов недвижимости. По данным риэлтерских компаний информация о сделках купли-продажи является конфиденциальной и разглашению не подлежит.

Таким образом, при сравнительном анализе стоимости объекта использовались цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Проанализировав рынок объектов недвижимости, аналогичных рассматриваемому, можно отметить, что на величину стоимости влияют следующие факторы:

- | | |
|------------------------------|------------------------------------|
| ✓ условия реализации; | ✓ общая площадь; |
| ✓ дата предложения; | ✓ фактическое состояние здания; |
| ✓ местоположение; | ✓ фактическое состояние помещений; |
| ✓ выход на красную линию; | ✓ коммуникации; |
| ✓ функциональное назначение; | ✓ парковка. |
| ✓ особенности расположения; | |

Рынок торговой недвижимости г.Москвы на дату определения справедливой стоимости Объекта оценки находится в активном состоянии. Оценщиком был проведен анализ достаточности и достоверности имеющейся информации и в результате произведенного анализа отобраны объекты недвижимости, данные по которым легли в основу расчета искомой величины.

Информация, используемая при проведении расчетов, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Объекты-аналоги и их характеристики, использованные для определения справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом, приведены в *таблице 7-б*.

В качестве единицы сравнения был выбран 1 кв.м помещений, как наиболее типичный показатель для данного сегмента рынка.

7.4.3.Обоснование вводимых корректировок и расчет справедливой стоимости

Расчет относительных поправок на отличие сравниваемых объектов-аналогов с рассматриваемыми объектами недвижимости, проводился на основе введения процентных и абсолютных денежных корректировок с учетом наличия стандартных требований, предъявляемым к таким объектам недвижимости.

Корректировка на НДС. Необходимо отметить, что цены предложения выбранных объектов-аналогов включают НДС. Корректировка не вводилась. Справедливая стоимость Объекта оценки была получена с учетом НДС.

Корректировка на условия реализации. Как отмечалось выше, при сравнительном анализе стоимости Объекта оценки использовались цены предложения. Корректировка на условия реализации позволяет перейти от цен предложения к ценам сделок, что делает корректным использование сравнительного подхода к оценке.

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №19, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2016г. Скидка на торг для торговой недвижимости Москвы лежит в диапазоне 12%-17%. Для дальнейших расчетов скидку на торг принимаем в размере среднего значения вышеуказанного диапазона – **14,5%**. Данная понижающая корректировка введена в стоимость всех объектов-аналогов.

Корректировка на дату предложения. Корректировка на дату предложения в данном случае не требуется. Это связано с тем, что предложения на продажу объектов-аналогов актуальны на дату проведения расчетов.

Корректировка на местоположение. По своему местоположению выбранные объекты-аналоги отличаются от местоположения оцениваемого объекта недвижимости. Для учета данного обстоятельства в стоимость объектов-аналогов были введены соответствующие корректировки.

Величина корректировки на местоположение была определена исходя из средней величины арендных ставок за офисные помещения класса «В» в г.Москве (9 000-50 000 руб./кв.м/год по данным информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY» №265, апрель 2017г.), которая была нормирована по станциям метро, исходя из средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метро. Выбор офисов класса «В» в данном случае обусловлен тем, что именно офисы данного класса наиболее востребованы на рынке.

Данный расчет проводился исходя из допущения, что стоимость 1 кв.м жилых помещений в относительном выражении имеет сопоставимый разброс по районам города, как и арендная ставка для офисных помещений. Выбор для расчета корректировки на данный фактор объектов офисного назначения обусловлен тем, что зависимость изменения стоимости от местоположения справедлива для всех объектов коммерческой недвижимости.

Порядок расчета величины корректировки на местоположение представлен ниже.

В соответствии с информацией, представленной на сайте <http://www.irn.ru/news/114585.html>, были приняты данные о средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метрополитена г.Москвы. В соответствии с этими данными были определены максимальное и минимальное значение.

✓ Исходя из предположения, что стоимость кв.м жилых помещений имеет аналогичный ценовой разброс по районам города, как и ставки аренды для офисных помещений, максимальному значению средней стоимости кв.м жилых помещений было присвоено максимальное значение ставки арендной платы, минимальному значению – минимальное значение ставки арендной платы.

✓ По этим данным была построена линейная зависимость, в соответствии с которой стоимость кв.м была нормирована по станциям метрополитена.

Величины корректировок приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 7-4

| Станция метрополитена | Величина корректировки на местоположение, % |
|------------------------|---|
| <i>Чертановская</i> | 0% |
| <i>Севастопольская</i> | -6% |
| <i>Свиблово</i> | -6% |
| <i>Бабушкинская</i> | 4% |
| <i>Авиамоторная</i> | 3% |

Источник: расчеты Оценщика

Корректировка на выход на красную линию. По данному показателю все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с Объектом оценки. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на функциональное назначение. По своему функциональному назначению все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на особенности расположения. Помещения Объекта оценки расположены на наземных этажах, как и помещения аналогов. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на общую площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади Объекта оценки.

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2016г.

Таблица 7-5

| Площадь, кв.м | Общая площадь (фактор масштаба) | | | | | | | | |
|---------------|---------------------------------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|-------|
| | Аналог | | | | | | | | |
| Объект оценки | <100 | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 | >2000 |
| <100 | 1,00 | 1,07 | 1,17 | 1,25 | 1,30 | 1,36 | 1,41 | 1,44 | 1,44 |
| 100-250 | 0,93 | 1,00 | 1,10 | 1,17 | 1,21 | 1,27 | 1,32 | 1,34 | 1,34 |
| 250-500 | 0,85 | 0,91 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,16 | 1,20 | 1,22 | 1,22 |
| 500-750 | 0,80 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,13 | 1,15 | 1,15 |
| 750-1000 | 0,77 | 0,82 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,11 | 1,11 |
| 1000-1500 | 0,74 | 0,79 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 | 1,06 |
| 1500-2000 | 0,71 | 0,76 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 | 1,02 |
| >2000 | 0,70 | 0,74 | 0,82 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1,00 | 1,00 |

В соответствии с вышеприведенной таблицей в стоимость объектов-аналогов введены соответствующие корректировки.

Корректировка на фактическое состояние здания. По фактическому состоянию все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Примечания: фактическое состояние зданий выбранных объектов-аналогов было уточнено в процессе телефонных переговоров с представителем собственника.

Корректировка на фактическое состояние помещений. По фактическому состоянию помещений выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Примечания: фактическое состояние помещений выбранных объектов-аналогов было уточнено в процессе телефонных переговоров с представителем собственника.

Корректировка на коммуникации. По наличию инженерных коммуникаций все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с Объектом оценки. Введение корректировок в стоимость объектов-аналогов не требуется.

Корректировка на наличие (отсутствие) парковки. Наличие таких улучшений как наличие парковки, является важным критерием. Здания и помещения коммерческого

назначения, которые имеют организованные, охраняемые парковки, котируются выше, чем здания и помещения, имеющие лишь стихийные парковки. Опираясь на информацию, полученную от ведущей риэлтерской компании, работающей на рынке коммерческой недвижимости г.Москвы, «Миан» (г.Москва, Газетный пер., д.17/9, стр.2; тел.:974-62-16, 974-33-44; <http://www.mian.ru>), увеличение стоимости за счет улучшений в виде наличия парковки увеличивает стоимость объекта в среднем на 5%. Повышающая корректировка в размере 5% вводилась в стоимость аналогов, не имеющих парковку.

В результате внесения корректировок в объекты-аналоги получаем скорректированные величины справедливой стоимости за 1 кв.м оцениваемого объекта недвижимости.

Простой расчет среднего арифметического между скорректированными ценами аналогов, в данном случае неприменим. В практике итоговая величина справедливой стоимости рассматриваемого объекта недвижимости чаще всего рассчитывается как средневзвешенная величина стоимости скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:

$$C_o = C_1 \times K_{yB1} + C_2 \times K_{yB2} + \dots + C_n \times K_{yBn},$$

где: C_1, C_2, \dots, C_n - скорректированная стоимость объектов аналогов;

$K_{yB1}, K_{yB2}, \dots, K_{yBn}$ - удельный вес, присваиваемый объекту-аналогу.

Вес, присваиваемый объекту-аналогу, определяется исходя из относительной поправки. Относительная поправка вычисляется как сумма поправок для объекта-аналога взятых по модулю отнесенная к стоимости.

Удельный вес рассчитывается по формуле:

$$K_{yBi} = \frac{1}{C_i \times \sum_1^n \frac{1}{C_i}},$$

где i – номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

C_i - относительная поправка i -го аналога.

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-6

Объекты аналоги и их характеристики, принятые для расчета справедливой стоимости Объекта оценки. Расчет справедливой Объекта оценки с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки

| ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|--|--|---|---|---|---|---|
| ИСТОЧНИК | x | https://www.cian.ru/sale/commercial/153025295/ | http://www.cian.ru/sale/commercial/149161108/ | http://www.cian.ru/sale/commercial/149576875/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/149070005/ | http://www.cian.ru/sale/commercial/150331104/ |
| АДРЕС | г. Москва, мкрн. Северное Чертаново, корп. 823 | г. Москва, Балаклавский просп., 2к7 | г. Москва, Симферопольский бул. | г. Москва, Снежная ул., 13к1 | г. Москва, ул. Малыгина, 1С2 | г. Москва, Рождественская ул., 29к1 |
| ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ВЕСЬ ОБЪЕКТ | | 199 999 628р. | 689 000 000р. | 249 707 757р. | 649 816 162р. | 151 999 715р. |
| ЦЕНА ЗА 1 КВ.М | x | 255 754р. | 259 413р. | 230 997р. | 202 183р. | 228 571р. |
| НДС | | включен | включен | включен | включен | включен |
| ПОПРАВКА | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ПОПРАВКА | | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 255 754р. | 259 413р. | 230 997р. | 202 183р. | 228 571р. |
| УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ | x | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| ПОПРАВКА | x | -14,5% | -14,5% | -14,5% | -14,5% | -14,5% |
| ПОПРАВКА | x | -37 084р. | -37 615р. | -33 495р. | -29 317р. | -33 143р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 218 670р. | 221 798р. | 197 502р. | 172 866р. | 195 428р. |
| ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ | x | май 2017 г. | май 2017 г. | май 2017 г. | май 2017 г. | май 2017 г. |
| ПОПРАВКА | x | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ПОПРАВКА | x | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 218 670р. | 221 798р. | 197 502р. | 172 866р. | 195 428р. |
| МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (ближайшая ст. метрополитена) | Чертановская | Чертановская | Севастопольская | Свиблово | Бабушкинская | Авиамоторная |

| ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| ПОПРАВКА | <i>x</i> | 0% | -6% | -6% | 4% | 3% |
| ПОПРАВКА | <i>x</i> | 0р. | -13 308р. | -11 850р. | 6 915р. | 5 863р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 218 670р. | 208 490р. | 185 652р. | 179 781р. | 201 291р. |
| ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ | <i>Есть</i> | <i>Есть</i> | <i>Есть</i> | <i>Есть</i> | <i>Есть</i> | <i>Есть</i> |
| ПОПРАВКА | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ПОПРАВКА | | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 218 670р. | 208 490р. | 185 652р. | 179 781р. | 201 291р. |
| ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ | <i>Торговое</i> | <i>Торговое</i> | <i>Торговое</i> | <i>Торговое</i> | <i>Торговое</i> | <i>Торговое</i> |
| ПОПРАВКА | <i>x</i> | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ПОПРАВКА | <i>x</i> | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 218 670р. | 208 490р. | 185 652р. | 179 781р. | 201 291р. |
| ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ | <i>Надземные этажи</i> | <i>Надземные этажи</i> | <i>Надземные этажи</i> | <i>Надземные этажи</i> | <i>Надземные этажи</i> | <i>Надземные этажи</i> |
| ПОПРАВКА | <i>x</i> | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ПОПРАВКА | <i>x</i> | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 218 670р. | 208 490р. | 185 652р. | 179 781р. | 201 291р. |
| ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М | <i>4 346,5</i> | <i>782</i> | <i>2 656</i> | <i>1 081</i> | <i>3 214</i> | <i>665</i> |
| ПОПРАВКА | <i>x</i> | -10% | 0% | -6% | 0% | -13% |
| ПОПРАВКА | <i>x</i> | -21 867р. | 0р. | -11 139р. | 0р. | -26 168р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 196 803р. | 208 490р. | 174 513р. | 179 781р. | 175 123р. |
| ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ | <i>удовлетворительное</i> | <i>удовлетворительное</i> | <i>удовлетворительное</i> | <i>удовлетворительное</i> | <i>удовлетворительное</i> | <i>удовлетворительное</i> |

| ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> |
| <i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i> | | <i>196 803р.</i> | <i>208 490р.</i> | <i>174 513р.</i> | <i>179 781р.</i> | <i>175 123р.</i> |
| ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ | <i>Стандартный ремонт</i> | <i>Стандартный ремонт</i> | <i>Стандартный ремонт</i> | <i>Стандартный ремонт</i> | <i>Стандартный ремонт</i> | <i>Стандартный ремонт</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> |
| <i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i> | | <i>196 803р.</i> | <i>208 490р.</i> | <i>174 513р.</i> | <i>179 781р.</i> | <i>175 123р.</i> |
| КОММУНИКАЦИИ | <i>все центральные коммуникации</i> | <i>все центральные коммуникации</i> | <i>все центральные коммуникации</i> | <i>все центральные коммуникации</i> | <i>все центральные коммуникации</i> | <i>все центральные коммуникации</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> | <i>0%</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> | <i>0р.</i> |
| <i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i> | | <i>196 803р.</i> | <i>208 490р.</i> | <i>174 513р.</i> | <i>179 781р.</i> | <i>175 123р.</i> |
| ПАРКОВКА | <i>Есть</i> | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> | <i>Нет</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | <i>5%</i> | <i>5%</i> | <i>5%</i> | <i>5%</i> | <i>5%</i> |
| <i>ПОПРАВКА</i> | <i>x</i> | <i>9 840р.</i> | <i>10 424р.</i> | <i>8 726р.</i> | <i>8 989р.</i> | <i>8 756р.</i> |
| <i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i> | | <i>206 643р.</i> | <i>218 914р.</i> | <i>183 239р.</i> | <i>188 770р.</i> | <i>183 879р.</i> |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВОК, РУБ. | <i>X</i> | <i>206 643р.</i> | <i>218 914р.</i> | <i>183 239р.</i> | <i>188 770р.</i> | <i>183 879р.</i> |
| <i>Относительная поправка</i> | <i>x</i> | <i>0,2690</i> | <i>0,2365</i> | <i>0,2823</i> | <i>0,2237</i> | <i>0,3234</i> |
| <i>Весовой коэффициент</i> | <i>x</i> | <i>0,1951</i> | <i>0,2220</i> | <i>0,1859</i> | <i>0,2347</i> | <i>0,1623</i> |

| ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 |
|---|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м | 197 127р. | | | | | |
| Справедливая стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб. | 856 812 506р. | | | | | |

Источник: расчеты Оценщика

7.5. Согласование результатов расчетов и расчет итоговой справедливой стоимости Объекта оценки

Для получения итоговой справедливой стоимости Объекта оценки необходимо осуществить согласование (обобщение) результатов расчета стоимости Объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости Объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Для определения справедливой стоимости Объекта оценки использованы два подхода – доходный и сравнительный и в рамках каждого из подходов использовался только один метод.

Доходный подход отражает ожидания потенциального инвестора, выражаемые в получении определенного потока доходов от вложений в конкретный объект недвижимости.

Сравнительный подход основывается на анализе данных о ценах предложения аналогичных объектов и отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

Стоимость, определенная с использованием доходного подхода, превышает стоимость, определенную с использованием сравнительного подхода. Высокая стоимость, рассчитанная с использованием доходного подхода, обусловлена высокими арендными ставками согласно заключенному договору аренды. В соответствии с условиями договора аренды арендная ставка установлена в у.е., которая пересчитывается в рублевый эквивалент по курсу доллара США или Евро, установленным ЦБ РФ на дату платежа, в зависимости от того какой курс валюты больше.

Принимая во внимание ситуацию на валютном рынке и рынке недвижимости, существует достаточно высокий риск пересмотра существующих условий договоров аренды. В связи с чем, доходному подходу присвоен меньший вес в размере 35%. Соответственно, сравнительному подходу – 65%.

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-7

| Наименование подхода | Справедливая стоимость с учетом НДС, руб. | Вес, % | Скорректированная справедливая стоимость Объекта оценки, руб. |
|---|---|-------------|---|
| Доходный подход | 1 002 374 082р. | 35% | 350 831 000р. |
| Сравнительный подход | 856 812 506р. | 65% | 556 928 000р. |
| Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС (округленно), руб. | | 100% | 907 759 000р. |
| Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб. | | | 769 287 288,14р. |

Источник: расчеты Оценщика

Границы интервалов

Границы интервалов стоимости Объекта оценки лежат в диапазоне от 796 448 314 рублей до 951 509 702 рубля с учетом НДС.

В качестве границ интервалов были приняты значения интервалов цен аналогов, рассчитанных с применением сравнительного подхода. Относительный разброс затем был использован для вычисления границ интервалов стоимости.

8. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки

Проведенный анализ рынка торговой недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилого здания площадью 4 346,5 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, мкрн. Северное Чертаново, корп. 823 (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055), по состоянию на 15 мая 2017 года составляет:

907 759 000 (Девятьсот семь миллионов семьсот пятьдесят девять тысяч) рублей с учетом НДС

769 287 288,14 (Семьсот шестьдесят девять миллионов двести восемьдесят семь тысяч двести восемьдесят восемь) рублей 14 копеек без учета НДС

Оценщик

О.А. Ряскова

Заместитель генерального директора
ООО «ЭКСО» ТПП РФ

Ю.В.Сафонов

9. Законодательные и нормативно-правовые акты, методическая и справочная литература, другие данные

1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
3. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»
4. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
5. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
7. Харрисон С. Оценка недвижимости, Учебное пособие, М., 1994
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - М., издательство СПбГТУ, 1997
9. Оценка недвижимости под ред. Федотовой М.А., Грязновой А.Г., Учебное пособие, М, 2003
10. Стрельникова Т.А. Оценка недвижимости: теория и методика, Учебно-методическое пособие, Саратов, 2002.
11. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Москва. 1998
12. Д.Фридман, Н.Оурдуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Москва. 1997
13. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. - М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004
14. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец/под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008
15. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М.: Финансы и статистика, 2006
16. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2016 г.
17. Справочник оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2016 г.
18. Ежемесячные информационно-аналитические бюллетени рынка недвижимости RWAY
19. Интернет источники (ссылки приведены по тексту отчета)

10. Приложения

- Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки
- Копии документов, предоставленные Заказчиком
- Копии документов Оценщика

Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки

<http://www.cian.ru/sale/commercial/149161108/>

торговая площадь
Москва, район Нагорный, Симферопольский бул. [Показать на карте](#)
М. Севастопольская, 7 мин. пешком

689 000 000 руб.
259 364 руб. за м²

Следить за изменением цены

Об объекте

| | |
|----------|----------------------|
| Площадь: | 2 656 м ² |
| Этаж: | 1 из 4 |
| Вход: | общий с улицы |

О здании


| | |
|----------------|----------------------|
| Общая площадь: | 2 656 м ² |
|----------------|----------------------|

Новый арендный бизнес от собственника - торговое здание с супермаркетом Азбука Вкуса и другими арендаторами. Общий арендный поток 3.500.000 руб. в месяц. Договор аренды с супермаркетом действует с 2013 по 2023 год. Здание в частной собственности физического лица, упрощенная система налогообложения. Площадь в 4-х уровнях. Земельный участок 0,17 Га в аренде. Стабильный бизнес, хорошее расположение, адекватная цена. Документы готовы к продаже. Просмотр по требованию покупателя. Рассмотрим ваше ценовое предложение.

ID:12535766
[ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#)

Продать быстрее Просмотров: всего 53, за сегодня 1 Платное сегодня, 01:20



ЦИАН ID 12535766

<http://www.cian.ru/sale/commercial/149576875/>

торговая площадь
Москва, район Свиблово, Снежная ул., 13к1 [Показать на карте](#)
М. Свиблово, 9 мин. пешком

249 707 757 руб.
230 997 руб. за м²

Следить за изменением цены

Об объекте

| | |
|----------|----------------------|
| Площадь: | 1 081 м ² |
| Этаж: | 1 из 2 |
| Мебель: | нет |
| Вход: | общий с улицы |

О здании


| | |
|----------------|-------------------------|
| Тип здания: | административное здание |
| Общая площадь: | 1 081 м ² |

Актуальная информация. Предлагаю на продажу арендный бизнес - торговое помещение у метро Свиблово со Сбербанком и другими арендаторами. Арендный доход 2.400.000 руб. в месяц без НДС. Договор аренды с банком действует с 2015 по 2022 год, ежегодная индексация 5 процентов. Доходность 11.5%. Предложите свою цену. Номер лота на нашем сайте: 20096.

PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость PRO
[ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#)

Продать быстрее Просмотров: всего 32, за сегодня 2 Платное вчера, 02:30



ЦИАН ID 375939

<http://www.cian.ru/sale/commercial/150331104/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > ЮВАО > Некрасовка > метро Авиамоторная > Рождественская улица

Изменить условия Подписаться на похожие

торговая площадь

Москва, район Некрасовка, Рождественская ул., 29к1

Показать на карте

Авиамоторная, 21 мин. на машине

151 999 715 руб.
228 571 руб. за м²

Следить за изменением цены

Об объекте

| | |
|----------|--------------------|
| Площадь: | 665 м ² |
| Этаж: | 1 из 21 |
| Мебель: | нет |
| Вход: | общий с улицы |

О здании

| | |
|----------------|--------------------|
| Тип здания: | жилой дом |
| Общая площадь: | 665 м ² |

Актуальная информация. Прямая продажа от собственника; новый арендный бизнес - универсам Дикси. Арендный поток 1.400.000 руб. в месяц. Ежегодно аренда увеличивается на 5 процентов. Договор аренды действует с 2016 по 2026 год. Вся площадь в 1-м этаже. Продажа по переуступке инвест договора. Детальная информация по телефону. Предложите свою цену. Номер лота на нашем сайте: 19814.


ID:12457782

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

Продать быстрее

Просмотров: всего 51, за сегодня 1

Премии сегодня, 09:00



ЦИАН ID 12457782

<https://www.cian.ru/sale/commercial/153025295/>

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно ПИК

+ Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЮАО > Нагорный > метро Чертановская > Балаклавский проспект

Изменить условия Подписаться на похожие

торговая площадь

Москва, район Нагорный, Балаклавский просп., 2к7

Показать на карте

М. Чертановская, 13 мин. пешком

199 999 628 руб.
255 754 руб. за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон

Об объекте

| | |
|----------|--------------------|
| Площадь: | 782 м ² |
| Этаж: | 1 из 2 |
| Мебель: | есть |

О здании

| | |
|----------------|-------------------------|
| Тип здания: | административное здание |
| Общая площадь: | 782 м ² |

Продается готовый бизнес. Первый этаж - продуктовый магазин, второй этаж - стоматология. Отличное расположение, большая проходимость, зона для разгрузки и погрузки с возможностью парковки нескольких автомобилей. Номер лота на нашем сайте: 15658.


PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость

Показать телефон

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться

Просмотров: всего 56, за сегодня 0

Платное вчера, 23:20



ЦИАН ID 375939

<https://www.cian.ru/sale/commercial/149070005/>

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > СВАО > Лосиноостровский > метро Бабушкинская > улица Малыгина Новый поиск

торговая площадь
Москва, район Лосиноостровский, ул. Малыгина, 1С2
 Показать на карте
 Бабушкинская, 4 мин. на машине

649 816 162 руб.
 202 183 руб. за м²

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

Об объекте

| | |
|----------|----------------------|
| Площадь: | 3 214 м ² |
| Этаж: | 1 из 1 |
| Мебель: | нет |


О здании

| | |
|----------------|-------------------------|
| Тип здания: | административное здание |
| Общая площадь: | 3 214 м ² |

Арендный бизнес от собственника - торговое здание с универсамом Петерочка и другими арендаторами. Договор аренды с Петерочкой действует с 2010 по 2018 год. Потенциальный арендный поток 2 700 000 руб. в месяц, фактический поток предоставляется по запросу. Здание в частной собственности юридического лица. Стабильный бизнес, адекватная цена. Просмотр по требованию покупателя. Рассмотрите ваше ценовое предложение. Номер лота на нашем сайте: 17783.

Penny Lane Realty Best [Показать телефон](#)

Просмотров: всего 232, за сегодня 1 Премии вчера, 17:41



ЦИАН ID 12457782

Ожидание загрузки расширения AdBlock...

Копии документов
Оценщика



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»
 Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»
 Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»



**Саморегулируемая
Межрегиональная
Ассоциация
Оценщиков**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Общество с ограниченной ответственностью
«Экспертиза собственности»
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации**

Действителен членом
*Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая Межрегиональная
Ассоциация Оценщиков»*

Свидетельство № **311**
Дано в г. Москва **22 августа 2005 г.**

ИНН 77-0065194
109012 г. Москва, ул. Ильинка, д.5/2



Президент УИИ «СЭИ МО» *С.А. Федотова* **Федотова М.А.**

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП «СМАО»

**ПОЛИС N 160000-035-000179
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Ряскова Ольга Александровна
Паспорт РФ 45 10 137910
Адрес: г.Москва, ул.Мурановская, д.4, кв.226
Выдан (когда, кем): 26.02.2009 г. отделением по району Бибирево ОУФМС России по гор.Москве в СВАО

Диплом о высшем образовании К №00668
Дата выдачи: 22 июня 2011 г.
Выдан (кем): Федеральным государственным образовательным бюджетным учреждением высшего профессионального образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.



Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма (на каждый период страхования) 10 000 000,00 руб.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 160000-035-000179 от 26.10.2016 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01.01.2017 г. по 31.12.2019 г.
Ответственность Страховщика по каждому страховому периоду наступает при условии оплаты страховой премии.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 160000-035-000179 от 26.10.2016 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

| | |
|---|---|
| <p align="center">СТРАХОВАТЕЛЬ:</p> <p>С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p> <p align="center"></p> <p align="right">/О.А.Ряскова/</p> | <p align="center">СТРАХОВЩИК:</p> <p>Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p align="center">Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна</p> <p>Доверенность № 02-15/500/15-с от 26.11.2015 г.</p> <p>Телефон: 535-00430, доб.108</p> <p align="center"></p> <p align="right">/О.А.Аракелова/</p> <p>М.П. <i>Полис оформил: Югов А.В.</i></p> |
|---|---|

Дата выдачи полиса: 26.10.2016 г.

СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-071236/16 от «07» НОЯБРЯ 2016

«10» ноября 2016

г. Москва

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-071236/16 от «07» ноября 2016 (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

| | |
|---|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 107996, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д.21/5 Телефон: (495) 502-82-28 |
| СТРАХОВЩИК: | Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. |
| ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | С «26» октября 2016 года по «31» декабря 2019 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. |
| (СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: | Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 300.000.000,- (Триста миллионов). Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере Рублей 100.000.000,- (Сто миллионов). |
| УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | В соответствии с Договором №433-071236/16 от «07» ноября 2016. |

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Зам. начальника отдела – Заведующий сектором московских продаж
 Прохорова Т.В., действующая на основании Сертификата № 4729885-3/15 от 11.11.2015 г.)



Копии документов, предоставленные Заказчиком

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

| |
|-------------------------------------|
| Здания |
| (вид объекта недвижимого имущества) |

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|--|--------------------|
| « 07 » <u>ноября</u> 2016 г. № <u>77/501/16-1252104</u> | |
| Кадастровый номер: | 77:05:0006002:1055 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:05:0006002 |
| Предыдущие номера: | 2118656 |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 26.05.2012 |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | |
|---|--|----------------------|-----------------------------------|
| 1 | Адрес (описание местоположения): Чертаново Северное мкр. к.823 | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь | 4346.5 |
| | | (тип) | (значение) (единица измерения) |
| 3 | Назначение: | Нежилое здание | |
| 4 | Наименование: | _____ | |
| 5 | Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 2 | |
| 6 | Материал наружных стен: | Из прочих материалов | |
| 7 | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): | 1983 | |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 475150513.14 | |

| | | |
|----|--|---|
| 9 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | _____ |
| 10 | Степень готовности объекта незавершенного строительства (%): | _____ |
| 11 | Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении: | 77:05:0006002:12592, 77:05:0006002:12593, 77:05:0006002:12594, 77:05:0006002:12595 |
| 12 | Сведения о правах: | |
| | Общая долевая собственность, регномер 77-77-11/110/2006-579 от 28.11.2006 г., правообладатель: Владелец инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АГЛАНТ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС" | |
| 13 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | |
| 14 | Особые отметки: | |
| 15 | Сведения о кадастровых инженерах: | |
| 16 | Дополнительные сведения: | |
| | 16.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: | |
| | 16.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: | |
| | 16.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: | |
| 17 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные | |

| | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Начальник отдела | Г.С. Баранов |
| (полное наименование должности) | (подпись) (инициалы, фамилия) |

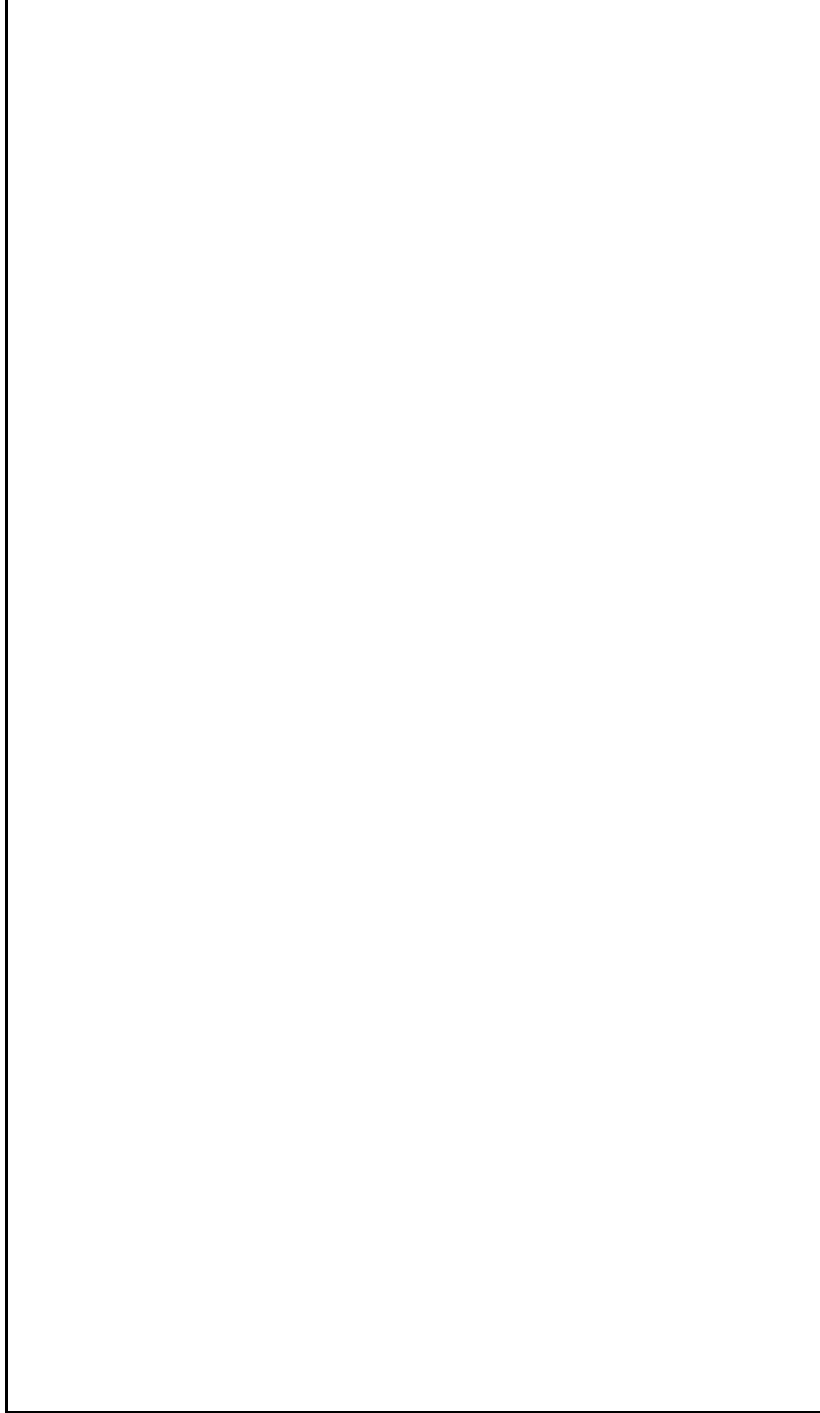
Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
М.П.

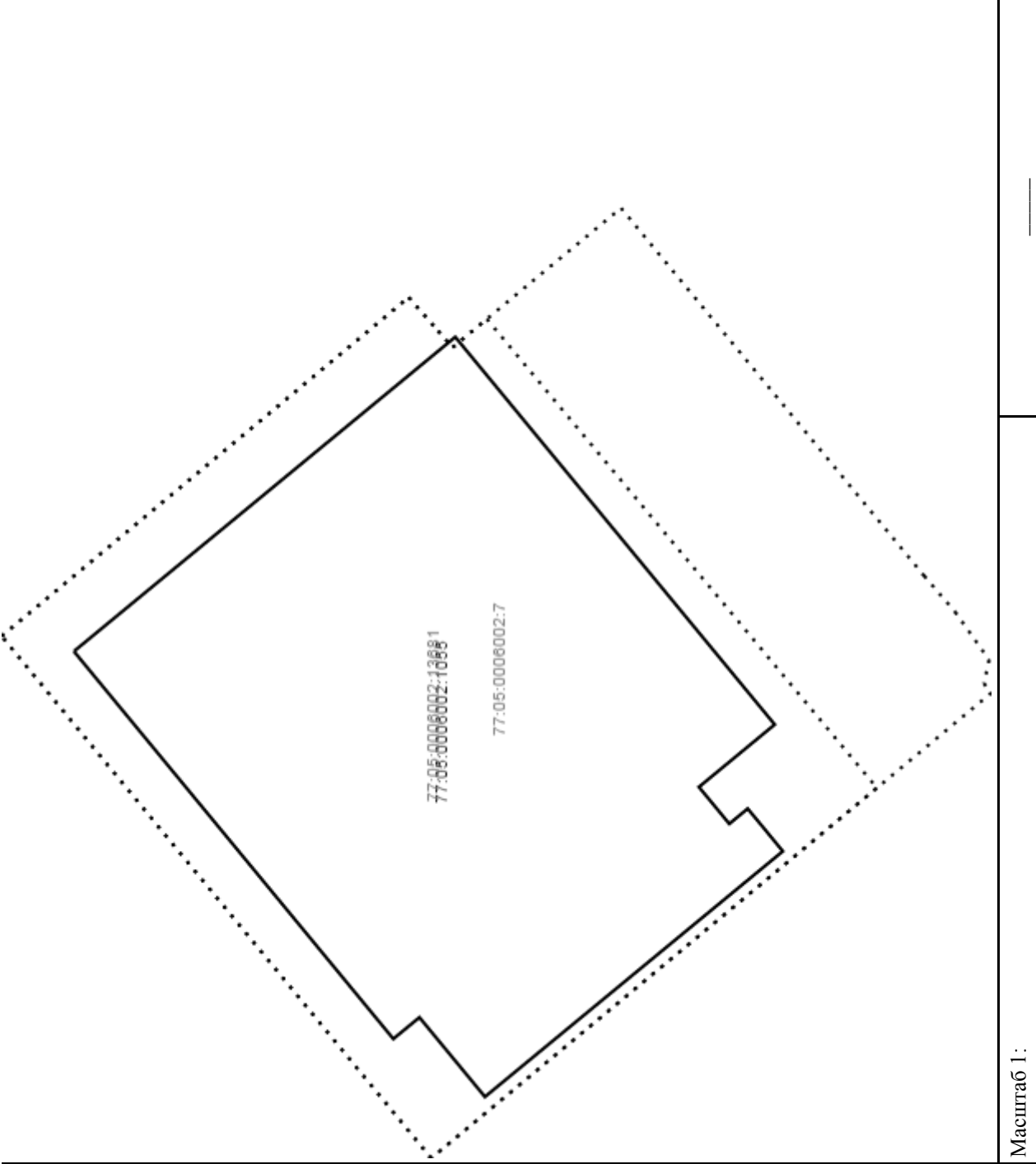
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

| | | |
|---|---|-----------------|
| Здания | | |
| (вид объекта недвижимого имущества) | | |
| Лист № | 2 | Всего листов: 3 |
| « 07 » <u>ноября</u> , 2016 г. № <u>77/501/16-1252104</u> | | |
| Кадастровый номер: 77:05:0006002:1055 | | |

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):





Масштаб 1: _____

| | | |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| Начальник отдела | | Г.С. Баранов |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

| | |
|-------------------------------------|--|
| Здания | |
| (вид объекта недвижимого имущества) | |

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 3 | Всего листов: | 3 |
|--------|---|---------------|---|

| |
|---|
| « 07 » <u>ноября</u> , 2016 г. № <u>77/501/16-1252104</u> |
| Кадастровый номер: <u>77:05:0006002:1055</u> |

Сведения о частях здания, сооружения:

| Номер п/п | Учетный номер части | Основная характеристика, единица измерения | | Описание местоположения части | Характеристика части |
|-----------|---------------------|--|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| | | (тип) | (значение) (единица измерения) | | |
| 1 | _____ | _____ | весь | _____ | Доверительное управление |
| 2 | _____ | _____ | весь | _____ | Аренда (в том числе, субаренда) |

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Начальник отдела | |
| (полное наименование должности) | |
| | Г.С. Баранов |
| (подпись) | |
| (инициалы, фамилия) | |

М.П.

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

| | | | | | | | |
|------------------|----|---------|----|-------|----|----|----|
| № | М | - | 05 | - | 02 | 08 | 18 |
| (Номер договора) | | | | | | | |
| 09 | 09 | 2018 | | | | | |
| (Число) | | (Месяц) | | (Год) | | | |

| |
|----------------------------|
| 770506002007 |
| (Кадастровый №) |
| 50302285 |
| (Условный №) |
| |
| (Предыдущий Кадастровый №) |

г. Москва

Московский земельный комитет, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Объединения регулирования землепользования Москомзема в Южном административном округе г. Москвы Ломакина Николая Викторовича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от "04" января 2003 г. № 33-И-1/3-(27) от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью "ФЕРМИ"**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Калимулиной Алфии Мухаметовны, действующего на основании устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Южного административного округа от 02.06.2003 г. № 01-41-1707 (МКЗ от 04.06.2003 г. Рег. № РД4-3291/3), 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 **6200 (шесть тысяч двести) кв. м.**, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, мкр. Северное Чертаново, корп. 823, стр.1 и 4, предоставляемый в пользование на условиях долгосрочной аренды для эксплуатации 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 назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План земельного Участка (Приложения 2, 2а) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено:

- двухэтажное здание из металлических конструкций (магазин);
- одноэтажное здание из металлических конструкций (склад).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до «31» декабря 2008 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в 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 с 09.05.2002г. и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

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

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

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

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

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан использовать Участок по целевому назначению.

4.2. Арендатору для решения вопроса о подтверждении дальнейшего права пользования Участком обратиться в префектуру Южного административного округа за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

4.3. 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 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, проставляемым 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 градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение 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 городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

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

5.11. После подписания данного Договора и/или 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. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 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 с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (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 (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 вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 2а - Ситуационный план

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 050302285

Общество с ограниченной ответственностью "ФЕРМИ"

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК N 50302285**

| | | |
|--|-------|-----------|
| 1.1. Площадь земельного Участка (всего) | кв.м. | 6200 |
| 1.2. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы | | 31 |
| 1.3. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | | 0.360 |
| 1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель за 1 га | руб. | 216000 |
| 1.5. Коэффициент индексации ставок арендной платы. (Введен с 01.01.2002 г. в соответствии с федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002гг. и федеральным законом от 14.12.2001г. № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога») | | 2.4 |
| 1.6. Коэффициент, учитывающий инфляцию. (Введен с 01.01.2003 г. в соответствии Федеральным законом от 24.07.2002г. № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ".) | | 4.32 |
| 2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок без учета коэффициента инфляции | руб. | 48211.20 |
| 3. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок (с 09.05.2002г. по 31.12.2002г.) | руб. | 115706.88 |
| 4. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок (с 01.01.2003г.) | руб. | 208272.38 |

5. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель платежа:

ИНН 7705031674, КПП 770501001 Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Москомзема)

Расчетный счет 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва (БИК 044583001)

Назначение платежа: КБК 2010202, ОКАТО 45296593000

Арендная плата за землю по договору аренды № _____ от _____ за _____ квартал _____ года.

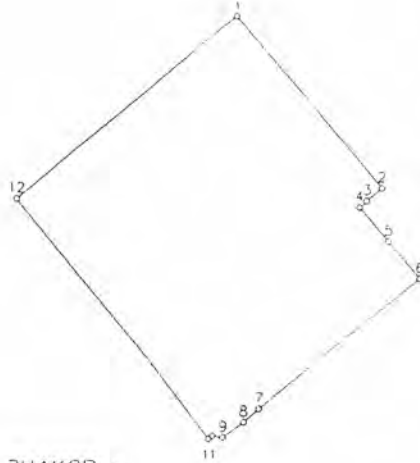
Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы "Об арендной плате за землю в городе Москве" от 25.09.1998г. № 980-РМ, "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" от 02.04.1999г. № 285-РМ, в соответствии с федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг. и федеральными законами от 14.12.2001 г. № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога» и от 24.07.2002г. № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ".
2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала.
3. Арендная плата начисляется с 09.05.2002г.
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 день уплаты включительно
5. При оформлении платежного поручения ссылка на номер договора аренды земли обязательна.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник объединения
регулирования землепользования
в Южном административном округе
на основании доверенности
от "04" января 2003 г. № 33-И-1/3-(27)
И.В. Ломакин

От Арендатора:
генеральный директор
ФЕРМИ
А.М. Калинин

ПЛАН
земельного участка
ООО "Ферми"Адрес участка: мкр.Северное Чертаново, корп.823, стр.1и4
Кадастровый № 770506002007
Масштаб 1:2000

КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ р

| N ТОЧЕК | РУМБЫ | | ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М) | РАДИУС КРИВОЙ (М) |
|---------|-------|---------|---|-------------------------|
| | ГРАД | МИН | | |
| 1-2 | ЮВ | 39 46.2 | 59.415 | |
| 2-3 | ЮЗ | 48 41.9 | 5.000 | |
| 3-4 | ЮЗ | 48 41.7 | 2.480 | |
| 4-5 | ЮВ | 39 43.1 | 11.606 | |
| 5-6 | ЮВ | 39 31.9 | 12.924 | |
| 6-7 | ЮЗ | 50 30.3 | 53.488 | |
| 7-8 | ЮЗ | 49 18.0 | 5.329 | |
| 8-9 | ЮЗ | 54 45.5 | 6.596 | |
| 9-10 | СЗ | 77 23.5 | 2.707 | |
| 10-11 | ЮЗ | 50 18.2 | 1.346 | |
| 11-12 | СЗ | 39 43.0 | 81.731 | |
| 12-1 | СВ | 50 33.0 | 75.858 | |

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 6200,0 КВ М

Начальник ТОРЗ ЮАО
м.п.

Н.В. Ломакин

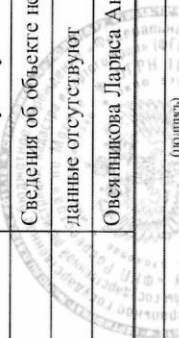
**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 20.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 20.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

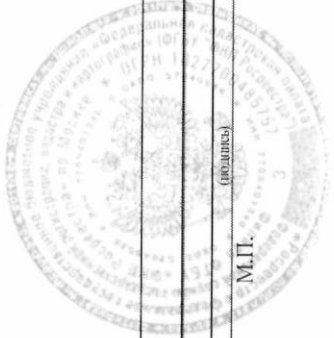
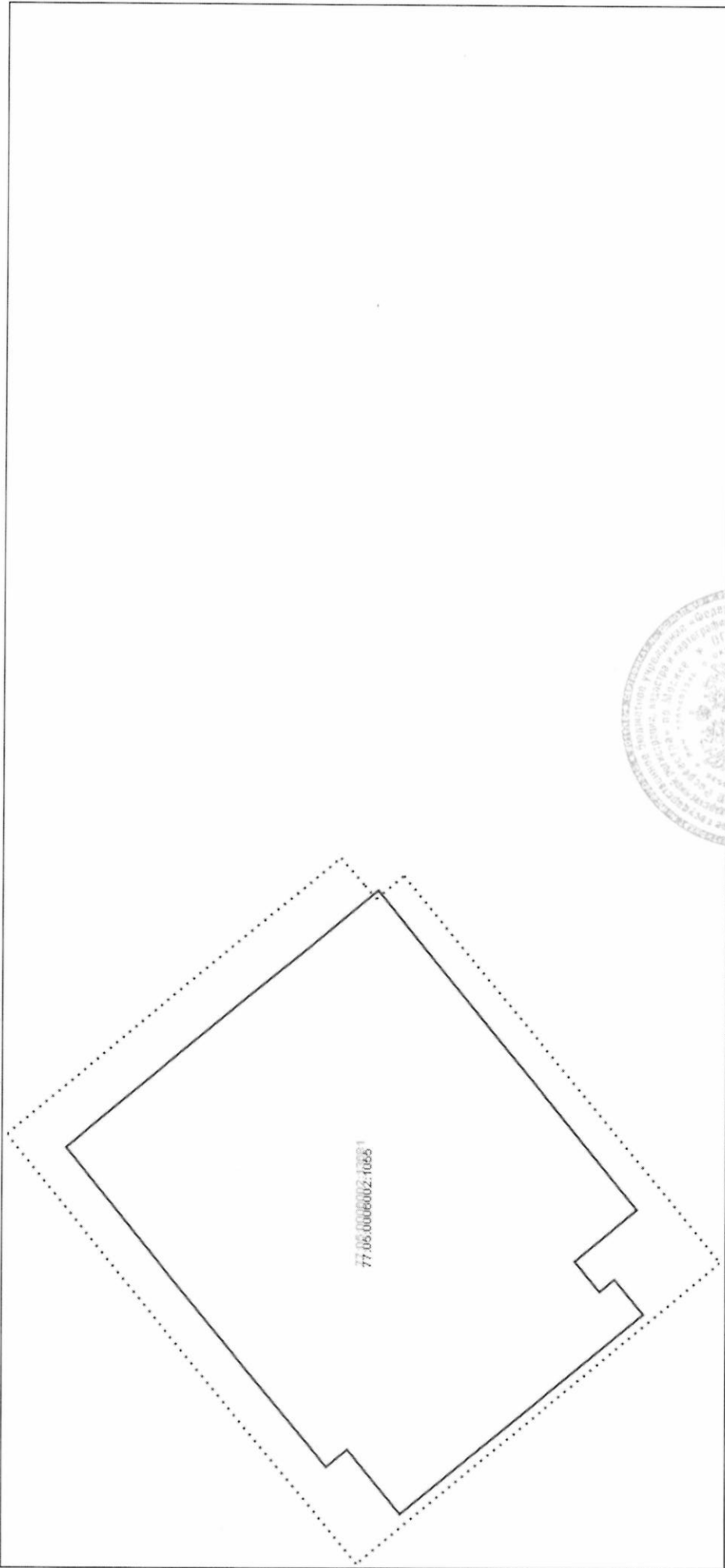
| | | |
|---|--|--|
| Здание | | |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u> </u> | Всего листов раздела <u> </u> ; | Всего листов выписки <u> 3 </u> |
| 23.01.2017 № 77/100/413/2017-153 | | |
| Кадастровый номер: | 77:05:0006002:1055 | |
| Номер кадастрового квартала: | 77:05:0006002 | |
| Дата присвоения кадастрового номера : | 26.05.2012 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | 2118656 | |
| Адрес: | Москва, мкр Чертаново Северное, корп 823 | |
| Площадь, м²: | 4346.5 | |
| Назначение: | Нежилое здание | |
| Наименование: | данные отсутствуют | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 2 | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 1983 | |
| Год завершения строительства: | 1983 | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 495406072.44 | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | данные отсутствуют | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | 77:05:0006002:12592, 77:05:0006002:12593, 77:05:0006002:12594, 77:05:0006002:12595 | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "ранее учтенные" | |
| Особые отметки: | данные отсутствуют | |
| Получатель выписки: | Овсянникова Лариса Анагольевна | |
| | ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ | Щедев Владимир Владимирович |
| | (полное наименование должности) | (подпись) (инициалы (фамилия)) |
| | М.П. |  |

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

| | | | |
|--|---|----------------------------|---|
| Здание | | (всё объекты недвижимости) | |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела <u>2</u> : — | Всего разделов: — | Всего листов выписки: — |
| Кadaстровый номер: 77:05/0006002:1055 | | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-11/110/2006-579 от 28.11.2006 | | |
| 3. Документы-основания: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от «17» октября 2006г. (в реестре за № 0642-94119279) . Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, выданная Федеральной службой по финансовым рынкам России 02.11.2006 г. за №06-СХ-01/17972 | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| вид: | Аренда, площадью: 4374, 1 кв.м | | |
| дата государственной регистрации: | этаж 1 - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты 1, 2, а, с 3 по 67; помещение П1 - комната 1; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение П3 - комнаты с 1 по 38 | | |
| номер государственной регистрации: | 07.06.2007 | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 77-77-05/041/2007-311 | | |
| 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с даты государственной регистрации по 31.08.2021 | | |
| основание государственной регистрации: | Общество с ограниченной ответственностью "КОПЕЙКА-МОСКВА", ИНН: 7715196234 | | |
| 4. | Договор аренды от 20.03.2006 № С4823.01-0306/Д Дополнительное соглашение от 20.03.2006 № 1 ; Дополнительное соглашение от 01.10.2014 №3 к Договору аренды от 20.03.2006 №С4823.01-0306/Д, дата регистрации 16.12.2014, №77-77-05/044/2014-495 | | |
| вид: | Доверительное управление, г.Москва, мкр-н Северное Черганово, корп.823, калд.№ 77:05:0006002:1055, весь объект | | |
| дата государственной регистрации: | 29.12.2016 | | |
| номер государственной регистрации: | 77-77/005-77/005/007/2016-1502 | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Дата окончания срока действия договора до 01.10.2021г. | | |
| 4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Аурум Инвестмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АТЛАНТ", ИНН: 7706660033 | | |
| основание государственной регистрации: | Договор о передаче прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 26.10.2016 №2016/АИ-ОФ/АТЛ; | | |
| 5. | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от «17» октября 2006г. (в реестре за № 0642-94119279) | | |
| Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | |
| ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ | | | |
| | | | Щенев Владимир Владимирович (подпись) (инициал, фамилия) |

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

| | |
|---|-------------------------|
| Здание | |
| Лист № 2 Раздела _ | Всего листов раздела _ |
| 23.01.2017 № 77/100/413/2017-153 | Всего листов выписки: 3 |
| Кадастровый номер: 77:05:0006002:1055 | |
| Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах): | |



| | |
|------------|---|
| Масштаб 1: | ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ (ПОЛНОЕ ИМЯ И ФАМИЛИЯ ДОЛЖНОСТИ) |
| | Щевев Владимир Владимирович (полное имя, фамилия) |
| | М.П. ЩЕВЕВ ВЛАДИМИР ЕВ |

