International Valuation Center

КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА
Международный Центр Оценки
+7 (495) 261-5653, 263-0100, 261-9110 http://www.valuation.ru E-mail: ivc@valuation.ru

RICS

107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1

Отчет

Об определении справедливой стоимости недвижимого имущества закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Антей Юг» под управлением ООО «Управляющая компания «Олма - Финанс»

Заказчик:	*ООО «Управляющая компания «Олма-Финанс» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Антей Юг» под управлением ООО «Управляющая компания «Олма-Финанс»*
Дата составления отчета:	*31.05.2016 г.*
Порядковый номер отчета:	*АЮ-05/1*

Москва 2016 г.

International Valuation Center

КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА
Международный Центр Оценки
+7 (495) 261-5653, 263-0100, 261-9110 http://www.valuation.ru E-mail: ivc@valuation.ru

«31» мая 2016 г.

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»
Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением
ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»
127051 г. Москва, Малый Каретный пер. д. 7, стр. 1
Генеральному директору г-ну Виноградову К.В.

Уважаемый Константин Владиславович!

В соответствии с Договором № АЮ-05/01 от 26 мая 2016 г. эксперты ЗАО «Международный Центр Оценки» произвели комплекс консультационных услуг по определению справедливой стоимости объектов недвижимости Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», расположенных по адресу:

- г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12;
- г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, стр. 2;

Дата оценки: 30 мая 2016 г.

Результаты осмотра объекта и анализа имеющейся в нашем распоряжении информации, позволяют сделать вывод о том, что:

Справедливая стоимость оцениваемых объектов в ценах на 30.05.2016 г. с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет, без учета НДС:

Адрес оцениваемого объекта	Итоговая величина справедливой стоимости, руб.	
г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12	552 689 817	(Пятьсот пятьдесят два миллиона шестьсот восемьдесят девять тысяч восемьсот семнадцать) рублей
г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, стр.2	31 940 061	(Тридцать один миллион девятьсот сорок тысяч шестьдесят один) рублей

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона №135- ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ (Приказ № 297 от 20.05.2015 г., Приказ № 298 от 20.05.2015 г., Приказ № 299 от 20.05.2015 г., Приказ № 611 от 25.09.2014 г.), Свода стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015), Международных стандартов оценки (International Valuation Standards) Международного комитета по стандартам оценки (International Valuation Standards Committee - IVSC), Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Описание объекта, ограничительные условия и расчеты приведены в прилагаемом отчете об оценке.

Генеральный директор
ЗАО «Международный центр оценки» **И. Л. Артеменков**

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 3

ЧАСТЬ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4
1.1. Основные факты и выводы 4
1.2. Задание на оценку 6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 7
1.4. Применяемые стандарты оценки 9
1.5. Используемые понятия и определения 9
1.6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 11
1.7. Заявление о соответствии 12

ЧАСТЬ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ 13

ЧАСТЬ 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
3.1. Описание района месторасположения объекта оценки 14
3.2. Характеристика объекта оценки 16

ЧАСТЬ 4. АНАЛИЗ РЫНКА 24
4.1. Обзор общеэкономической ситуации 24
4.2. Рынок недвижимости, его структура и объекты 29
4.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы 37

ЧАСТЬ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 44

ЧАСТЬ 6. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ 46
6.1. Основные понятия и терминология 46
6.2. Основные этапы процесса оценки 47
6.3. Выбор подходов и методов оценки справедливой стоимости 48

ЧАСТЬ 7. ОЦЕНКА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ 52
7.1. Определение стоимости прав на земельный участок 53
7.1.1. Выбор методов для определения стоимости объекта 60
7.1.2. Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка 61

ЧАСТЬ 8. ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 67

ЧАСТЬ 9. ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 88

ЧАСТЬ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 99

ПРИЛОЖЕНИЯ 101
Приложение 1. Перечень литературы 101
Приложение 2. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика 102
Приложение 3. Фотографии объекта оценки 103
Приложение 4. Исходные данные, полученные от Заказчика 105
Приложение 5. Документы, регламентирующие деятельность Оценщика 179

ЧАСТЬ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Недвижимое имущество, находящееся в составе ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»: - нежилое здание общей площадью 3 886 кв.м. (условный номер 27787) - нежилое здание общей площадью 259,7 кв.м. (условный номер 27788)
Местоположение объекта оценки:	- г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12; - г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, стр. 2;
Собственник имущества:	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» (ИНН / КПП: 7707500642 / 770701001; Место нахождения: 127051, г. Москва, М.Каретный пер., д.7, стр.1; Зарегистрировано: 19.08.2003, Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве, свидетельство серия 77 № 007194986, ОГРН: 1037739831326)
Существующие ограничения (обременения) права:	Аренда, Доверительное управление - о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.06.2007 г. сделана запись регистрации № 77-77-12/013/2007-079 Доверительное управление - о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.06.2007 г. сделана запись регистрации № 77-77-12/013/2007-081
Период проведения работ:	25.05.2016 г. – 31.05.2016 г.
Дата осмотра объекта оценки:	30.05.2016 г.
Дата оценки:	30.05.2016 г.
Дата составления отчета:	31.05.2016 г.
Основание для оказания услуг:	Договор № АЮ-05/1 от 26 мая 2016 г. между ЗАО «Международный центр оценки» и ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»
Официальный курс доллара	66,0413 руб. = 1 USD

США:	по состоянию на 30.05.2016 г.
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода: **без НДС:**	Не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, **без НДС:**	501 701 852 (Пятьсот один миллион семьсот одна тысяча восемьсот пятьдесят два) рублей
в том числе:	
здание по адресу ул. Домодедовская, д. 12:	473 927 820 (Четыреста семьдесят три миллиона девятьсот двадцать семь тысяч восемьсот двадцать) рублей
здание по адресу ул. Домодедовская, д. 12, стр. 2:	27 774 032 (Двадцать семь миллионов семьсот семьдесят четыре тысячи тридцать два) рублей
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, **без НДС:**	667 557 903 (Шестьсот шестьдесят семь миллионов пятьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот три) рублей
в том числе:	
здание по адресу ул. Домодедовская, д. 12:	631 451 813 (Шестьсот тридцать один миллион четыреста пятьдесят одна тысяча восемьсот тринадцать) рублей
здание по адресу ул. Домодедовская, д. 12, стр. 2:	36 106 090 (Тридцать шесть миллионов сто шесть тысяч девяносто) рублей
Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС:	**584 629 878 (Пятьсот восемьдесят четыре миллиона шестьсот двадцать девять тысяч восемьсот семьдесят восемь) рублей**
в том числе:	
здание по адресу ул. Домодедовская, д. 12:	**552 689 817 (Пятьсот пятьдесят два миллиона шестьсот восемьдесят девять тысяч восемьсот семнадцать) рублей**
здание по адресу ул. Домодедовская, д. 12, стр. 2:	**31 940 061 (Тридцать один миллион девятьсот сорок тысяч шестьдесят один) рублей**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Итоговая величина стоимости объекта Оценки является действительной исключительно на дату оценки (дату проведения оценки, дату определения стоимости); настоящий отчет не является гарантией того, что сделка с объектом будет совершена по цене, равной итоговой стоимости.

Итоговая величина стоимости объекта Оценки может быть связана только с предполагаемым использованием результатов оценки.

1.2. Задание на оценку

Объект оценки:	Недвижимое имущество, находящееся в составе ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Подробное описание характеристик объектов оценки приведено в Гл. 3), документы, содержащие характеристики объектов оценки приведены в Приложении к отчету об оценке
Местоположение объекта оценки:	- г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12; - г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, стр. 2;
Общая площадь объекта оценки:	- 3 886 кв.м. - 259,7 кв.м.
Балансовая стоимость объекта оценки:	Приведена в Приложении к настоящему Отчету
Оцениваемые права:	Общая долевая собственность
Предполагаемое использование результатов оценки (цель и задачи проведения оценки)	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Назначение оценки:	Для определения стоимости чистых активов Фонда.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая
Дата оценки:	30.05.2016 г.
Срок проведения оценки по Договору:	Не более 5 рабочих дней, начиная с даты «25» мая 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Приведены в Части 2 настоящего Отчета
Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении отчета	Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральные стандарты оценки №1 (№297), №2 (№298), №3 (№299) от 20 мая 2015 г., Свод Стандартов Оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015), Федеральный стандарт оценки №7 (№611) от 25 сентября 2014 г., Международные стандарты оценки (International Valuation Standards) Международного комитета по стандартам оценки (International Valuation Standards Committee - IVSC) Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Доверительный интервал (границы интервала) итоговой	В связи с тем, что предполагаемым использованием результатов оценки предполагает собой определение точечного результата оценки Объекта оценки, в

стоимости	настоящем Отчете Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться полученная рыночная стоимость Объекта оценки (п.30 ФСО № 7).

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике (юридическое лицо)	
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Недвижимое имущество, находящееся в составе ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ВОСТОК» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1037739831326
Дата присвоения ОГРН:	19.08.2003 г.
Место нахождения:	127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1
Банковские реквизиты:	Расчетный счет: 40701810200130000058 Наименование банка: ОАО Банк ВТБ г. Москва Кор. счет: 30101810700000000187 БИК: 044525187 ИНН: 7707500642 КПП: 770701001
Сведения об Исполнителе (юридическое лицо)	
Исполнитель:	ЗАО «Международный центр оценки»
Основной государственный регистрационный номер:	1027739313766
Дата присвоения ОГРН:	03.10.2002 г.
Место нахождения:	107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1
Почтовый адрес:	107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1
Контактная информация:	Тел.: +7 (499) 261-56-53, +7 (499) 261-56-53 e-mail: info@valuation.ru, ivc911@mail.ru URL: www.valuation.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя:	страховой полис: № 1386EB4GR1207-D00001 от 17.01.2014 выдан: СОАО «ВСК» на сумму: 300 000 000 руб. период страхования: с 01.01.2015 г. по 31.01.2017 г.
Сведения о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков:	Сертификат на право предоставления услуг по оценке от 1 октября 2011 г. № 0001, выданный Некоммерческим партнерством «Партнерство содействия деятельности фирм, аккредитованных Рос-

	сийским обществом оценщиков»
Банковские реквизиты:	Расчетный счет: 40702810300010033310 Наименование банка: ОАО «МДМ Банк» г. Москва Кор. счет: 30101810900000000004495 БИК: 044525495 ИНН: 7708057367 КПП: 770801001
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:	Не привлекались
Сведения об Оценщике	
Оценщик:	Павловский Алексей Юрьевич
Получение профессиональных знаний и стаж работы в оценочной деятельности:	Диплом МИПК РЭА им. Г. В. Плеханова ПП 681574 от 30.11.2004, Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Стаж работы в оценочной деятельности 10 лет.
Сведения о страховом полисе Оценщика:	страховой полис: 1586EB40R1691 от 19.10.2015 г. выдан: СОАО «ВСК» на сумму: 30 000 000 руб. период страхования: с 19.10.2015 г. по 18.10.2016 г.
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Свидетельство: № 002244 от 26.12.2013 г. Место нахождения СРО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5

Подпись Оценщика

1.4. Применяемые стандарты оценки

При проведении оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Исполнитель/Оценщик, подготовивший отчет – стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299);
- Федеральный стандартов оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611);
- Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015).
- Международные стандарты оценки (International Valuation Standards) Международного комитета по стандартам оценки (International Valuation Standards Committee - IVSC)
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.5. Используемые понятия и определения

Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки, осуществленной на общих условиях, между хорошо осведомленными и желающими совершить такую операцию сторонами. (Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) 16 «Основные средства»).

Срок полезного использования - период, в течении которого использование объекта приносит экономический доход организации. (Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01). Согласно Положению ЦБР от №385-П от 16.07.2012г "О правилах ведения бухгалтерского учета в кредитных организациях, расположенных на территории Российской Федерации", под «Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности кредитной организации.

Определение срока полезного использования объекта основных средств, включая объекты основных средств, ранее использованные другой организацией, производится исходя из:

- ожидаемого срока использования в кредитной организации этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен); естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта.

При определении срока полезного использования основных средств кредитной организацией может быть применена Классификация основных средств, включаемых в аморти-

зационные группы, утвержденная Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 года N 1.

Согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства», сроком полезного использования является период, в течение которого предполагается использование актива предприятием.

Рыночная стоимость – 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 (ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ) т. е. когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки-1, утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 297 от 20 мая 2015 года).

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

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

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

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

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

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

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

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

Альтернативные издержки – потери инвестора, отказавшегося от иных альтернативных вариантов вложения средств, в пользу инвестирования в конкретное предприятие.
Доходная недвижимость – недвижимость, которая используется, или может быть использована для извлечения дохода.

1.6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

№ п/п	Наименование вида работ	Кол-во часов	Примечание
1	Осмотр, идентификация, фотографирование Объекта оценки, сбор первичной информации	8	Данное время включает в себя время, в течении которого Оценщик отсутствует на своем стационарном рабочем месте.
2	Проведение анализа полученной информации и составление плана проведения оценки	8	После получения первичной информации по Объекту оценки проводится ряд необходимых консультаций и согласований, составление методологии процесса оценки и плана ее проведения
3	Анализ информации, полученной от Заказчика необходимой для проведения оценки	12	Получение по заранее составленному списку необходимых документов и данных от Заказчика в указанной Оценщиком форме, согласно объему необходимой информации.
4	Поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки	15	Поиск и анализ информации необходимой для проведения оценки во всех доступных источниках (печатные издания, интернет, специализированная литература и т.п.) Объем информации, приведен в пункте «Перечень данных использованных при проведении оценки, с указанием источников их получения»
5	Применение трех подходов к оценке Объекта оценки	15	Обработка полученной информации. Расчет рыночной стоимости по трем описанным подходам
6	Согласование примененных подходов и определение итоговой рыночной стоимости Объекта оценки	10	Анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации, разброс между подходами. В результате рассчитывается обоснованная итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки
7	Оформление и передача Отчета Заказчику	12	Данное время включает в себя оформление расчетов в формате MS Word и передача отчета Заказчику
	Итого часов:	**80**	

1.7. Заявление о соответствии

Подписавшие данный Отчет оценщик (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.
5. В ходе проведения оценки и составления настоящего Отчета давления на Оценщика со стороны каких-либо лиц не было.
6. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями:
   - Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
   - Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7), утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ (Приказ № 297 от 20.05.2015 г., Приказ № 298 от 20.05.2015 г., Приказ № 299 от 20.05.2015 г., Приказ № 611 от 25.09.2014 г.);
   - Международными стандартами оценки 2007 (International Valuation Standards) Международного комитета по стандартам оценки;
   - Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015).
   - Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел обследование имущества лично.
10. В процессе анализа данных, подготовке отчета, ни одно лицо не оказывало профессиональной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет.

ЧАСТЬ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности информации о количественных характеристиках объекта оценки, полученной от Заказчика.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.
3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
9. Все расчеты производились Оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel» с применением повышенной точности. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей (до целого). Конечные значения получены при использовании точных данных. В связи с вышеуказанным при пересчете конечных значений с использованием округленных данных может возникать незначительная погрешность.
10. Курс ЦБ РФ рубля к доллару США на 30.05.2016 г. – 66,0413 руб. = 1 USD.

ЧАСТЬ 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание района месторасположения объекта оценки

Объект оценки расположен в районе Орехово-Борисово Северное Южного административного округа города Москвы, по адресу ул. Домодедовская, д. 12, ул. Домодедовская д.12 стр.2 в центре жилого массива.

Краткая характеристика ЮАО

Южный округ занимает площадь более 131 кв. км, или 12,2 % территории Москвы. С севера округ ограничен Ленинским проспектом, с юга - МКАД, с востока - долиной реки Москвы, с запада - долиной реки Котловки и массивом Битцевского леса. Южный административный округ Москвы - это 1 млн. 275 тыс. жителей. В составе Южного округа 16 районов. И хотя на территории округа находятся крупные жилые массивы - Орехово-Борисово, Братеево, Бирюлево, Чертаново и другие, традиционно причисляемые к "спальным", округ является одновременно и промышленным.

Возникновение промышленного производства на юге Москвы относится к началу XVII века. Многие предприятия перешагнули столетний возраст. Сегодня в округе 13 про-

мышленных зон, 364 предприятия и организации, из них 120 - крупные промышленные предприятия, на которых трудится около 66 тыс. человек. На территории функционируют 14 500 малых предприятий. Численность занятых составляет более 151,1 тыс. человек. На территории округа расположены 4699 предприятий потребительского рынка. Население округа обслуживают 25 рынков и 9 торговых комплексов.

Южный округ - это 75 лечебно-профилактических учреждений окружного подчинения, 15 - городского подчинения, 6 - российского подчинения. В сфере здравоохранения занято почти 10 тыс. медицинских работников.

В округе расположено 532 учреждения образования, в которых обучаются свыше 180 тыс. детей и взрослых. На территории Южного округа расположено свыше 200 учреждений культуры (театры, музеи, киноконцертные залы, библиотеки, выставочные залы, дворцы и дома культуры, студии) окружного, городского и федерального уровня. Почти половина из них - 55 библиотек, 10 музыкальных школ, 5 выставочных залов и 11 домов культуры - финансируются из городского бюджета.

На территории округа имеются 63 бассейна, 31 мини-бассейн в детских садах, 394 стадиона и спортивных площадок, 3 горнолыжные базы, конноспортивный комплекс "Битца" и 14 спортивных комплексов. В районе Бирюлево Западное построен и введен в эксплуатацию крытый каток "Южный".

По данным МосводоканалНИИпроект, на территории ЮЛО расположено 40 водоемов (7 рек и 33 пруда) площадью 208 га, что составляет 24 % от общей площади водных поверхностей г. Москвы.

Природный комплекс территории округа включает в себя лесопарки, парки, скверы, бульвары, озелененные территории, долины рек. Площадь природного комплекса округа составляет 3922,6 га, в том числе площадь парков - 1994,99 га, скверов - 308,5 га, газонов - 661,2 га.

Природно-исторический парк "Царицыно" имеет статус особо охраняемой природной территории регионального значения; 22 природных объекта на территории округа квалифицируются как памятники природы местного значения, например, такие, как долина реки Городни, Аршиновский парк, Усадьба "Загорье", Шмелевский и Царицынский ручьи с долинами. Достопримечательности округа: ансамбль историко-архитектурных памятников XVI-XIX вв. Донской монастырь; одно из древнейших мест Москвы - музей-заповедник "Коломенское"; историко-архитектурный ансамбль XVI-XVIII вв. Симонов монастырь; парк "Царицыно".

Много полезной информации о деятельности префектуры и районных управ публикуется в 16 районных и окружной газете "Южные горизонты". На территории округа работают 7 студий кабельного телевидения. Система окружного вещания осуществляется на базе телекомпании "Экран-5".

Жилищно-коммунальное хозяйство в административном округе - это 3423 строения, в том числе: 3055 - муниципальный фонд, 51 - ведомственный фонд, 279 - ЖСК, 38 - ТСЖ. Округ имеет разветвленную улично-дорожную сеть: 346 улиц и магистралей общей протяженностью 320,7 км.

Карта района Орехово-Борисово Северное города Москвы

Источник: *https://maps.yandex.ru/*

Район Орехово-Борисово Северное входит в состав 16-и районов Южного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 360 гектаров в нём насчитывается 17 улиц и 2 станции метро (Домодедовская и Орехово). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 100 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа района Орехово-Борисово Северное и прочие районные органы власти.

3.2. Характеристика объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, ул. Домодедовская д.12 стр.2.

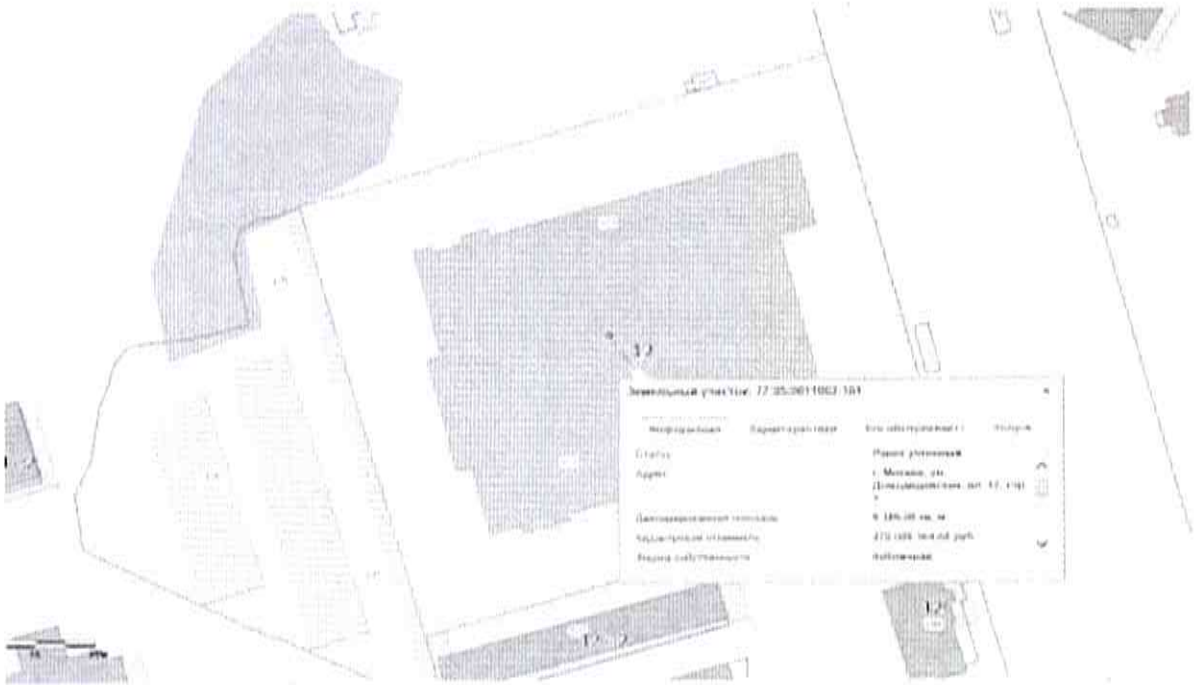
Объекты оценки расположены на земельных участках:

- общей площадью 6 386 кв. м, имеющем адресные ориентиры: г. Москва, ул. Домодедовская, вл. 12, стр.1, предоставленном в долгосрочную аренду ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» для эксплуатации здания магазина.
- общей площадью 609 кв. м, имеющем адресные ориентиры: г. Москва, ул. Домодедовская, вл. 12, стр.2, предоставленном в долгосрочную аренду ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» для эксплуатации существующего здания магазина.

Характеристика земельных участков

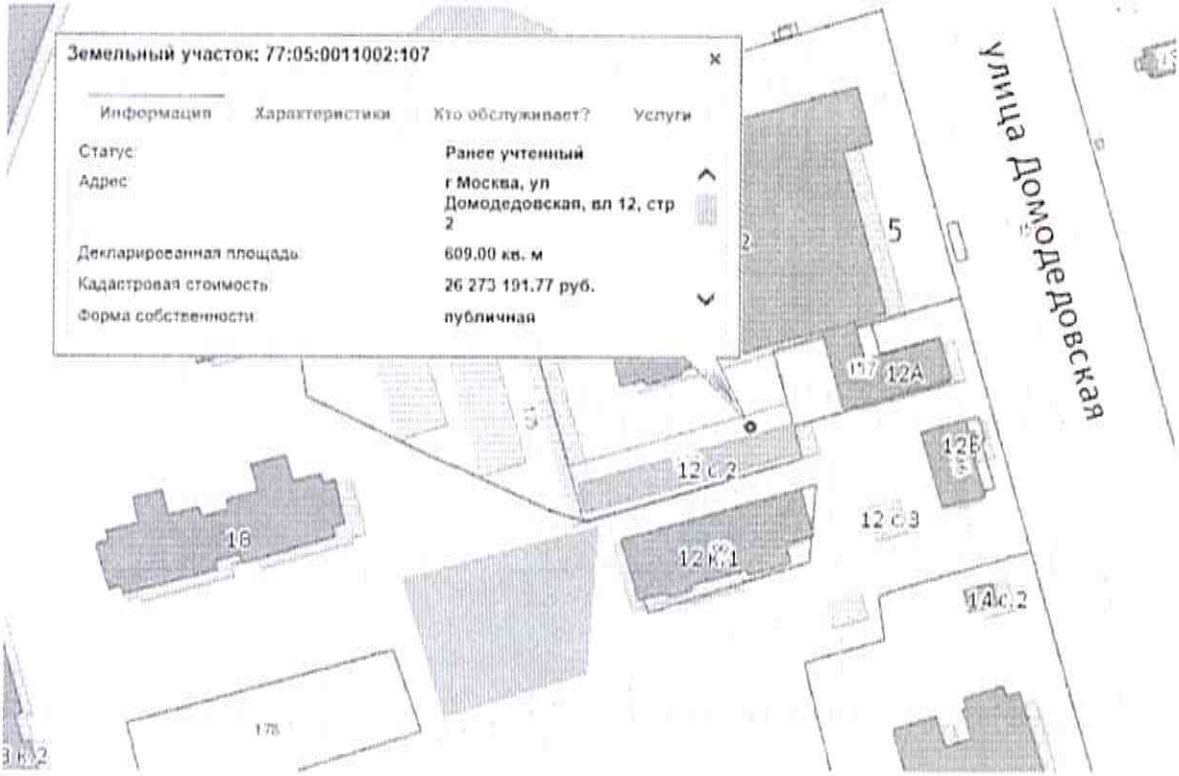
Рельеф участка	Равнинный	
Общая площадь участка	6 386 кв.м	609 кв.м
Административный округ	ЮАО	
Адрес	г. Москва, ул. Домодедовская, вл.12, стр.1	г. Москва, ул. Домодедовская, вл.12, стр.2
Кадастровый №	77:05:0011002:101	77:05:0011002:107
Локальные особенности расположения:	объект расположен рядом с жилым массивом;	
Транспортная доступность	участок расположен в 3 минутах езды от Каширского шоссе	
Удаленность от станций метро	в 5 минутах езды расположена станция метро «Орехово»;	
Коммуникации	подведены	
Оформленные права	право долгосрочной аренды сроком на 49 лет	право долгосрочной аренды сроком до 15 апреля 2022 г.
Правообладатель	ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»	
Правоустанавливающий документ	Договор аренды № М-05-021058 от 06.11.2003	Договор аренды № М-05-034946 от 29.09.2010 г.

Участок с кад. №77:05:0011002:101 на кадастровой карте



Источник: Публичная кадастровая карта(http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)

Участок с кад. №77:05:0011002:107 на кадастровой карте



Источник: Публичная кадастровая карта(http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)

Юридическая экспертиза прав не рассматривалась в числе задач и в рамках настоящей работы не производилась.

При проведении оценки Оценщик исходил из того, что на участках нет никаких вредоносных почв, экологически зараженных мест, неблагоприятно влияющих на объекты и требующих проведения рекультивации земельного участка.

В настоящий момент на территории участка расположены следующие улучшения:

- здание торгового назначения;
- здание подсобного назначения.

Характеристика улучшений

Параметр	*ул. Домодедовская, д. 12*	*ул. Домодедовская, д. 12, стр.2*
Фотоизображение		
Площадь земельного участка, кв. м	6 386	

Площадь земельного участка, кв. м	5 777	609
Площадь застройки, кв. м	3 095,0	326,0
Общая площадь здания, кв. м	3 886,0	259,7
Общий строительный объем здания, куб. м	18 550	913
Год постройки	1974	1975
Этажность	2, без подвала	1, без подвала
Фундамент	Ленточные бетонные	Ленточные бетонные
Наружные ограждения	Кирпичные стены	Кирпичные стены
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон	Гипсокартон
Перекрытия	Железобетонные	Железобетонные
Кровля	Плоская, рубероид по ж/б плитам	Плоская, рубероид по ж/б плитам
Оконные блоки	Стеклопакеты, витражи, двойные алюминиевые рамы	Стеклопакеты, металлические
Специальное оборудование	нет	нет
Внутренняя отделка	Стены - обои под покраску, пластиковые панели, плитка, подвесные потолки, полы 1 этаж: плитка в торговых, бетонные в подсобных помещениях; 2 этаж – плитка, линолеум	Стены - штукатурка, окраска, плитка, полы бетонные, плитка

**Оценка состояния проведена на основании данных Таблицы 3.2-1.*

Комментарии:

1. Площадь земельного участка, приходящегося на здание, определена как доля в общей площади всего земельного участка пропорционально доле пятна застройки здания в общей площади застройки улучшений, расположенных на данном участке.

2. На дату оценки помещения здания по адресу ул. Домодедовская, д. 12 сданы в аренду сроком на 10 лет. Оценщику предоставлена общая информация об условиях аренды, проанализировав которую можно сказать, что арендные ставки по имеющемуся договору аренды соответствуют среднерыночному уровню на объекты аналогичного назначения.

Объект	*Сведения о договоре аренды*	*Срок договора аренды*	*Ставка арендной платы*
Нежилое здание по адресу: Москва, ул. Домодедовская, д. 12.	Договор аренды нежилого помещения №Д12.01-0706/Д от 05 июля 2006г.	10 (десять) лет с момента подписания	124 576,27 Евро в месяц без учета НДС

Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

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

- ✓ данные, предоставленные Заказчиком (информацию см. по тексту Отчета);
- ✓ нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- ✓ справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- ✓ методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- ✓ интернет-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ достаточности и достоверности

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

«Информация считается достаточной, если 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».

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)».

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Оценка стоимости в сравнительном подходе выполнена с использованием стоимости продажи объектов аналогов по видам объектов недвижимости, с учетом проведения корректировок на отличия объектов оценки от объектов аналогов. Оценка доходным подходом вы-

полнена методом прямой капитализации на основе рыночных данных. Открытая информация по продаже и аренде аналогов обширная. Поэтому, справедливая стоимость, полученная в отчете является наиболее достоверной.

Таблица 3.2-1.

Шкала оценки физического состояния помещений

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Хорошее	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
	в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).				
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требует ремонта	требует ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

ЧАСТЬ 4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Обзор общеэкономической ситуации

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

Основные показатели развития экономики РФ

(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	март	янв.-март	февр.	март	март (с исклю. сезон и календ. факт., к пред. п-ду)[1]	янв.-март
ВВП[1]	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода[2]	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства[3]	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения[5]	97,6	97,7	95,5	98,2	1,0	96,1
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6[7]	-0,2	99,5[7]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб	32642	31566	33873	35570[7]		34024[7]
Уровень безработицы	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению	99,5[6]	99,7[6]	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1[8]		59,3[8]
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2[8]		37,8[8]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

Источник: http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/

Основные тенденции социально-экономического развития

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесячного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику. В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах. В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение(с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования.

После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года).

Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

Рынок труда и денежные доходы населения

По оценке Росстата, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 марта 2016 г. составила 146,5 млн. человек. По оперативным данным Росстата в январе-феврале 2016 г. рождаемость несколько снизилась по отношению к прошлому году. Всего с начала 2016 года родилось 291,1 тыс. детей, что на 2,8 тыс. детей меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Общий коэффициент рождаемости за январь-февраль 2016 г. составил 12,1 родившихся на 1000 человек населения (в январе-феврале 2015 г. – 12,4).

По итогам обследования рабочей силы (обследования населения по проблемам занятости) численность рабочей силы в I квартале 2016 г. составила 76,0 млн. человек, что на 12,1 тыс. человек меньше чем было в I квартале 2015 года. Численность занятых в экономике в I квартале 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года уменьшилась на 126,7 тыс. человек и составила 71,5 млн. человек. Это привело к увеличению безработных, общая численность которых в среднем за I квартал составила 4,5 млн. человек или 5,9 % рабочей силы.

Уровень общей безработицы (с исключением сезонного фактора) в конце I квартала 2016 г. ожидаемо увеличился с 5,4 % рабочей силы в феврале до 5,6 % в марте. Что говорит о том, что работодатели оптимизировали численность работников, сократив излишки.

Спрос на труд в течение I квартала 2016 г. оставался стабильно низким. Несмотря на то, что в марте потребность работодателей в работниках незначительно выросла, в среднем за I квартал 2016 г. в банке данных органов службы занятости было 1,1 млн. вакантных рабочих мест против 1,2 млн. в I квартале 2015 года.

Величина прожиточного минимума на душу населения в I квартале 2016 г., по предварительной оценке Минтруда России, составит 9776 рублей с ростом к предыдущему периоду 2015 года на 3,4 % при росте потребительских цен за аналогичный период на 2,3 процента. Это объясняется ростом цен на продукты питания и услуги учитываемые в составе потребительской корзине. При этом прожиточный минимум трудоспособного населения в I квартале 2016 г. составит 10524 рубля, пенсионеров – 8025 рублей и детей – 9677 рублей.

Дифференциация населения по уровню доходов за I квартал 2016 г. снизилась до 13,5 раз против 13,6 в I квартале прошлого года. На долю 10% наиболее обеспеченного населения в I квартале 2016 г. приходилось 28,9 % общего объема денежных доходов населения (29,0% – в I квартале 2015 г.), а на долю 10% наименее обеспеченного населения – 2,2 % (2,1% в I квартале 2015 года).

Прогноз социально-экономического развития России

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий социально-экономического развития Российской Федерации с учетом приоритетов и целевых индикаторов социально-экономического развития, сформулированных в Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, прогнозе долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года, указах Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. и задач, поставленных в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе - августе 2015 г., а также прогнозные показатели федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Экономическая ситуация в 2015 году складывалась под влиянием ухудшения внешнеэкономических условий, прежде всего снижения цен на нефть, продолжения действия экономических санкций со стороны ЕС и США, сохранения тенденции к снижению инвестиционной активности, а также масштабного оттока капитала, усилившегося в том числе ввиду погашения значительного объема внешнего долга в I полугодии 2015 года.

В первом полугодии 2015 г. динамика ВВП характеризовалась отрицательными темпами, которые сохранились в начале второго полугодия. Со стороны внутреннего спроса тенденция снижения ВВП в текущем периоде в наибольшей степени связана с отрицательной динамикой инвестиций в основной капитал.

Высокая стоимость заемных ресурсов, удорожание импортируемых инвестиционных товаров, рост долговой нагрузки и общая экономическая неуверенность инвесторов способствовали сокращению инвестиций по итогам восьми месяцев на 6% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Ожидается, что сокращение инвестиционной активности во втором полугодии продолжится и в целом за год объем инвестиций в основной капитал может сократиться примерно на 9,9 процента.

Прогноз социально-экономического развития на 2016 - 2018 годы характеризует развитие российской экономики в условиях сохраняющейся геополитической нестабильности, продолжения применения на протяжении всего прогнозного периода к России экономических санкций со стороны ЕС и США и ответных контрсанкций. Ограничение доступа на мировые рынки капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала частного сектора, связанный с погашением внешнего долга, оказывают негативное влияние на восстановление инвестиционной активности.

Прогноз социально-экономического развития российской экономики разработан на вариантной основе в составе базового, целевого и консервативного вариантов.

Разработанные варианты базируются на единой гипотезе роста мировой экономики со среднегодовыми темпами в 2016 - 2018 годах на уровне 3,4 - 3,6 процента.

Базовый вариант характеризует основные макроэкономические параметры развития экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов и консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства.

Вариант опирается на рыночные ожидания в отношении рынка энергоносителей, отраженные в консенсус-прогнозе мировых агентств, и разработан исходя из среднегодовой цены на нефть Urals в 2016 году 50 долларов США за баррель, в 2017 году - 52 доллара США за баррель, в 2018 году - 55 долларов США за баррель. В 2016 году ожидается снижение стоимости экспортируемого газа в страны дальнего зарубежья относительно уровня 2015 года в том числе в связи с усилением конкуренции на европейских газовых рынках.

Рост ВВП в 2016 году прогнозируется на уровне 0,7%, в дальнейшем, по мере восстановления инвестиционного и потребительского спроса, темпы роста экономики повысятся до 1,9% в 2017 году и до 2,4% в 2018 году.

В этих условиях на фоне сложившихся в последние два года инерционных трендов в 2016 году основные макроэкономические показатели будут иметь резко негативную динамику: снижение ВВП может составить до 1%, продолжится углубление инвестиционного спада, усилится негативная динамика в промышленности и розничной торговле, произойдет дальнейшее снижение уровня жизни населения. В меньшей степени снижение затронет добычу нефти и газа, а также сельскохозяйственное производство и производство пищевых продуктов, в наибольшей степени - весь инвестиционный комплекс и сферу услуг. Данный сценарий характеризуется повышенным инфляционным фоном: в 2016 году инфляция может составить 8 - 9 процентов.

В 2017 году ситуация в экономике несколько стабилизируется. В 2018 году наметится переход к положительной динамике (рост ВВП на уровне 2,3%), однако это не позволит вернуться на докризисный уровень.

Базовый вариант использован для разработки параметров федерального бюджета на 2016 год.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр					
базовый			50	52	55
консервативный	97,6	53	40	40	40
целевой			50	52	55
Валовой внутренний продукт, темп роста%					
базовый			0,7	1,9	2,4
консервативный	0,6	-3,9	-1,0	1,3	2,3
целевой			2,3	3,3	4,4
Инвестиции в основной капитал,%					
базовый	-2,7	-9,9	-1,6	2,1	2,6
консервативный			-6,4	0,6	1,4
целевой			3,1	6,0	8,3
Промышленность,%					
базовый			0,6	1,5	1,9
консервативный	1,7	-3,3	-0,5	1,3	1,5
целевой			2,0	2,8	3,4

Источники:

Банк России, http://www.cbr.ru;

Информационное агентство «Финмаркет», http://www.finmarket.ru;

Международный Валютный Фонд, http://www.imf.org/external/russian/index.htm;

Министерство экономического развития РФ, http://www.economy.gov.ru;

Федеральная служба государственной статистики РФ, http://www.gks.ru.

4.2. Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Анализ влияния внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Рынок недвижимости формируется под непосредственным и достаточно сильным воздействием экономической ситуации и перспектив экономического роста города. Оценка ситуации на рынке недвижимости должна всегда проводиться в контексте развития экономики соответствующего региона и глобальной финансово-экономической системы, а не только в терминах и понятиях рынка недвижимости как такого. Другими словами, результаты анализа рынка, базирующегося лишь на таких индикаторах, как текущий объём предложений площадей, доля вакантных помещений и уровень арендных ставок, как правило, оказывается некорректным или, по меньшей мере, неполными в долгосрочной перспективе. При этом как именно может измениться положение на рынке недвижимости при изменении того или иного макроэкономического показателя – вопрос довольно сложный и неоднозначный.

На настоящий момент рынок находится в стагнации. Точно предугадать развитие событий на рынке недвижимости сегодня довольно сложно. Любые колебания макроэкономических показателей могут повлиять на динамику изменения цен на недвижимость и направить течение событий в другое русло.

На уровень спроса на рынке влияют следующие факторы:

- Уровень доходов в обществе;
- Размеры рынка;
- Мода, сезонность;
- Наличие товаров-субститутов (заменителей);
- Инфляционные ожидания.
- На уровень предложения на рынке влияют следующие факторы:
- Наличие товаров-заменителей;
- Наличие товаров-комплементов (дополняющих);
- Уровень технологий;
- Объем и доступность ресурсов;
- Налоги и дотации;
- Природные условия;
- Ожидания (инфляционные, социально-политические);
- Размеры рынка.

Диапазоны влияния данных факторов на стоимость сопоставимых объектов и оцениваемых объектов на рынке не выявлены.

Влияние основных ценообразующих факторов на формирование стоимости оцениваемого объекта приведено ниже.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 4.2.-1

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образова-

	ний, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и вне-биржевой, традиционный и компьютеризированный

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически использующееся на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: A, B, C, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

Торговые помещения

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а так же в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящихся в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и со-ставом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных производственно-складских зданий и сооружений на рынке продажи и аренды Москвы.

Вывод:

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки являются: нежилое здание, площадью 3886 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12 и нежилое здание, площадью 259,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, стр.2.

На основании данных визуального осмотра установлено, что на дату оценки объект оценки используются для получения дохода (сдача в аренду, текущее использование в качестве магазина). Оценщик делает вывод, что **объект оценки относится к коммерческой недвижимости, представляет собой объект торгового назначения (ул. Домодедовская, д. 12) и торгового (вспомогательного) назначения (ул. Домодедовская, д. 12, стр.2).**

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

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от ин-

струментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;

- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;

- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;

- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;

- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;

- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы.

1. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- расположение выхода на красную линию.

Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

- внутри Бульварного кольца;
- между Бульварным и Садовым кольцом;
- между Садовым кольцом и ТТК;
- между ТТК и ЧТК;
- между ЧТК и МКАД;
-за МКАД.

2.Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости объекта недвижимости, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

Принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям

Торговый коридор (ценовой коридор, англ. trading range, trade range, price corridor, price range) – это улицы или участки улиц с высокой концентрацией разно-форматных магазинов с единым, как правило, высоким (выше среднего) ценовым диапазоном, в котором большинство спадов и подъемов заканчивается на приблизительно одинаковых уровнях. Торговый коридор является частным случаем ценового канала.

3.Расположение выхода на красную линию

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Расположение входа помещения с улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает стоимость объектов.

4. Площадь объекта. На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

5. Этаж расположения.

6. Обеспеченность отдельным входом в помещение.

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

8. Факт сделки (уторгование). Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

9. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

10. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

11. Техническое состояние объекта.

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве.

12. Наличие витринных окон

Витринные окна отличаются от обычных не только по своей функции, но и по конструкции. Витрины бывают открытого, закрытого и комбинированного типа.

Витрины открытого типа или витрины на просмотр - через стекло виден весь магазин.

Витрина закрытого типа - витрину от зала отделяет специальная перегородка. Тут основной акцент делается на экспозиции, по которой можно составить представление о магазине. Стилистика таких витрин должна соответствовать с внутренним убранством магазина. Витрины закрыто-открытого типа - пространство зала видно частично, а остальное отгорожено специальной перегородкой.

4.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы

Базовые показатели коммерческой недвижимости

Суммарный объём инвестиций в коммерческую недвижимость России в I кв. 2016 г. составил 2,5 млрд долл. США. Большие объёмы были зафиксированы лишь в II кв. 2012 г. и I кв. 2013 г. Произошедшее объясняется переносом сроков закрытия сделок. Потенциальные покупатели офисных площадей считают цену продавцов завышенной. Последние же не желают уступать. Остающаяся реальной угроза роста доли вакантных площадей в торговых центрах и режим экономии, ставший новой моделью поведения покупателей, делают объекты торговой недвижимости непривлекательными в глазах инвесторов. Наиболее предсказуемым сегментом остаётся складская недвижимость. Участники рынка полагают, что прохождение рынком минимума – дело ближайших месяцев, что воспринимается как предпосылка роста. Аналитики CUSHMAN & WAKEFIELD пересматривают прогноз на 2016 г., увеличив его до 3,5 млрд долл.

В IV кв. 2015 г. ставки капитализации для офисных и складских объектов снизились до 10,50% (– 0,50 пп) и 12,75% (– 0,25 пп) соответственно, на прежнем уровне осталась ставка для торговых центров (11,00%).

В I кв. 2016 г. аналитики CUSHMAN & WAKEFIELD оставили неизменной оценку ставок капитализации. Указанные ставки применимы к объектам с долларовым денежным потоком. В I кв. 2016 г. арендаторы продолжили выдавливать объекты в рублёвую зону. По сравнению с IV кв. 2015 г. суммарный объём рублёвых сделок увеличился.

Крупнейшие сделки 1 кв. 2016 года

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ

СУММА ПЯТИ КРУПНЕЙШИХ СДЕЛОК I КВ. 2016 Г. – 2,3 МЛРД ДОЛЛ. США

1140

МЛН ДОЛЛ. США

КРУПНЕЙШАЯ СДЕЛКА

СЕГМЕНТ	КВАРТАЛ	ОБЪЕКТ	ИНВЕСТОР	СУММА, МЛН ДОЛЛ. США
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Источник:
Обзор рынка Коммерческая недвижимость Россия 1 квартал 2016 г. CUSHMAN & WAKEFIELD

Сравнительный анализ по сегментам

Объем предложения

Объем предложения по общей площади в 1 квартале по сравнению с четвертым по торговой недвижимости снизился на 24%, по офисной – на 18%, по производственно-складским помещениям – вырос на 10%, а по помещениям свободного назначения – уменьшился на 26%.

Объем предложения по общей площади за год, по сравнению с 1 кв. 2015 года, по торговой недвижимости снизился на 28%, по офисной – вырос на 31%, по производственно-складским - сократился на 9%, а по помещениям свободного назначения вырос на 50%.

Доля сегментов по площади существенно не изменилась. Лидером остались офисные помещения, объем которых по площади составляет 64%. Далее идут помещения свободного назначения (18%), торговые помещения (10%) и производственно-складские (8%).

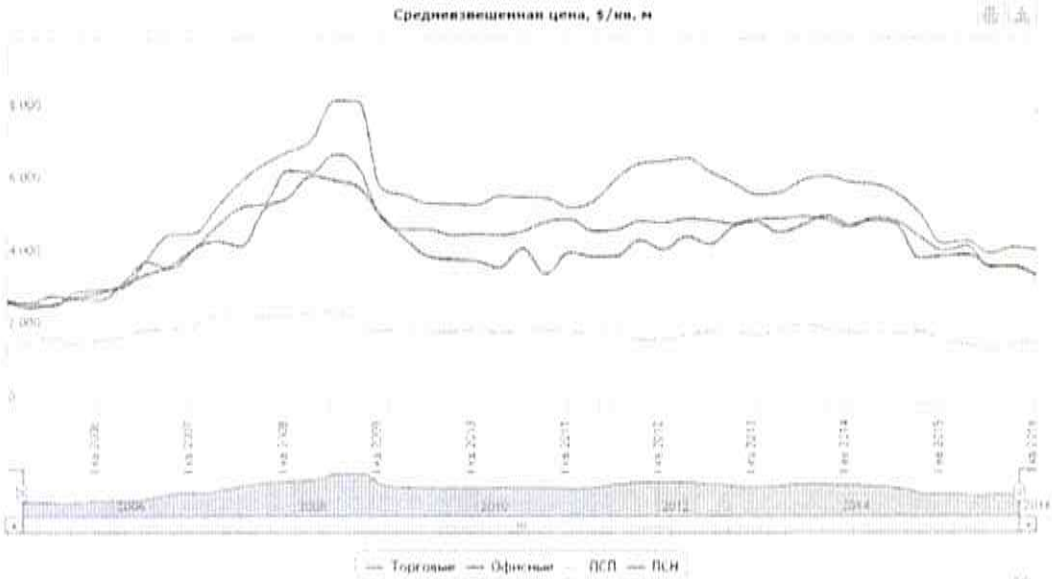
Ценовые показатели

За 1 квартал 2016 года цена по торговой недвижимости снизилась на 2% до 4 169 $/кв.м, по офисной - на 8% до 3 453 $/кв.м, по производственно-складской – выросла на 2% до 1 646 $/кв.м, а по помещениям свободного назначения – снизилась на 7% до 3 448 $/кв.м.

По сравнению с 4 кварталом 2015 года средневзвешенная цена уменьшилась на 4% по торговой, на 17% по офисной, на 3% по помещениям свободного назначения и на 14% по производственно-складской недвижимости.

Уровень снижения цен на торговые объекты по сравнению с уровнем снижения цен на офисные объекты был ниже как за квартал, так и за предыдущие 4 квартала, что может говорить о том, что спрос на торговые помещения в последнее время превышает спрос на офисные.

В I кв. 2016 г. иностранные компании воздерживались от активного инвестирования. Однако следует упомянуть выход на рынок Mubadala из ОАЭ (хотя и весьма скромный – 50 млн долл. США). Львиную долю всех инвестиций составили покупки местных компаний – 2,43 млрд долл. США, большая часть которых – 1,74 млрд долл. США – инвестиции в офисный сегмент. 1,47 млрд долл. США были потрачены местными компаниями на приобретение офисной недвижимости для собственных нужд. Инвестиции в торговую недвижимость практически отсутствовали.



Источник:
Итоги 1 квартала 2016 г. на рынке коммерческой недвижимости Москвы. www.rrg.ru

Торговый сегмент

Общий объем предложения на рынке качественной торговой недвижимости Москвы в 1 кв. 2016 г. достиг 5,89 млн.кв.м арендопригодных площадей, увеличившись на 0,8% относительно конца 2015 г.

Официальный уровень инфляции в России за первые три месяца 2016 г. составил 2,06%, при этом темпы ежемесячного роста в марте 2016 г. замедлились до 0,46%, впервые с августа 2015 г. опустившись ниже показателя в 0,5%.

По данным исследования Банка России, уровень инфляционных ожиданий населения в 1 кв. 2016 г. продолжил снижение, но остался повышенным. Оценка населением благоприятности времени для совершения крупных покупок сохраняется стабильно низкой. Доля тех, кто считает текущее время плохим для крупных покупок, превышает долю тех, кто считает его хорошим, более чем в три раза. Также выросла доля респондентов, которым за последние три месяца приходилось экономить на покупке некоторых повседневных товаров.

В 1 кв. 2016 г. Минпромторг порекомендовал собственникам коммерческих объектов добровольно перевести ставки аренды для ритейлеров из валюты в рубли. Если собственники откажутся сделать это, ведомство намерено принять закон, запрещающий аренду в иностранной валюте.

Офисный сегмент

Общий объем арендованных и купленных для собственного использования офисных помещений в 1 квартале 2016 года остался на уровне предыдущего квартала, составив примерно 360 тыс. кв. м. Прирост показателя на 70% относительно аналогичного показателя предыдущего года является эффектом низкой базы.

При этом показатель поглощения был отрицательным, примерно -21 тыс. кв. м.

Отрицательный объем поглощения обычно связан с традиционно низкой деловой активностью в начале года и не является явным показателем ухудшения ситуации, особенно на фоне достаточно высокой активности компаний на рынке.

Низкий объем нового строительства офисов в Москве позволяет поддерживать баланс спроса и предложения и определяет стабильность на рынке.

В 1 квартале 2016 года не было введено в эксплуатацию ни одного объекта класса А. Все 63 тыс. кв. м -это бизнес-центры класса В расположенные вне центра города.

Как и ожидалось, в начале 2016 года сроки реализации большинства строящихся объектов были перенесены. По многим проектам срок сдвинулся на 2017 г . Некоторые проекты из офисных были перепрофилированы в жилые.

По-прежнему достаточно большой объем (около миллиона кв. м) офисных помещений находится в стадии строительства. Однако активность на этих стройках настолько низкая, что ожидать скорого ввода их в эксплуатацию не приходится.

Складкой сегмент

В 1-ом кв. 2016 года было введено в эксплуатацию около 47 тыс. кв. м новых складских площадей. По данным девелоперов, рост предложения в 2016 году составит 824 тыс. кв. м, что соответствует аналогичному показателю 2015 года. Только 20% новых площадей составляют новые складские проекты, остальные 80% -развитие уже существующих складских проектов.

Доля вакантных площадей в прошедшем квартале не изменилась и составила 10%. По нашим прогнозам, доля вакантных площадей до конца года не изменится и составит 9,5%-10,5%.

Объем заключенных сделок по аренде и покупке складской недвижимости в 1 кв. 2016 года составил 218 тыс. кв. м, что выше аналогичного среднего показателя 2008-2015 гг. на 60 %. Основу спроса составляют запросы торговых сетей специализирующихся на продуктах питания и товарах для дома. Не смотря на низкую цену продажи складских площадей потребители предпочитают аренду покупке, только 6% площадей было куплено в 1 кв. 2016 года .

Сложившуюся ситуацию низких рублевых арендных ставок и большого объема свободного предложения на рынке арендаторы используют в свою пользу, мы отмечаем увеличение активности компаний арендаторов по пересмотру условий договоров в арендованных ими складских комплексах, переезду из худших проектов в лучшие, консолидации складских площадей.

Рынок торговой недвижимости Москвы

Таблица 4.3.-1

I квартал 2016 года

Торговая недвижимость Москвы

Свод основных показателей рынка		
Общий объем торговых площадей по итогам 1Q 2016 г., GLA	5889 тыс.кв.м	
Динамика объема по сравнению с 4Q 2015 г.	+0,8% ⇧	
Введено в эксплуатацию в 1Q 2016 г., GLA	49,1 тыс.кв.м	
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2015 г. (GLA)	-76% ⇩	
Доля вакантных площадей на конец 1Q 2016 г.	10,7%	
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q 2015 г.	+3,6% (+0,4 п.п. ⇧)	
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 1Q 2016 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	диапазон	средняя
	7-20 тыс.руб./кв.м/год	14,0 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 4Q 2015 г.	-3,3% ⇩	
Арендные ставки для торговой галереи на конец 1Q 2015 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	9,5-150 тыс.руб./кв.м/год	41,5 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 4Q 2015 г.	-2,4% ⇩	
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	492 кв.м	
Динамика обеспеченности по сравнению с 4Q 2015 г.	+0,5% ⇧	

Источник:
Обзор рынка торговой недвижимости Москвы 1 кв.2016. NAI BECAR. http://naibecar.com/research/

В 1 кв. 2016 г. были открыты 2 торговых комплекса совокупной арендопригодной площадью 49,1 тыс.кв.м.

Среди других заметных событий отчетного периода можно назвать:

- ✓ На Новорижском шоссе открылся самый большой гипермаркет сети «Карусель». Общая площадь объекта 22 тыс.кв.м. В гипермаркете 27 кассовых узлов; общий ассортимент гипермаркета – 25 тыс. позиций.
- ✓ В Нагатинской пойме началось строительство масштабного парка развлечений «Остров мечты» (264,3 тыс.кв.м), который называют российским «Диснейлендом». Завершить строительство планируется в 2018 г.

- ✓ «ЦДМ на Лубянке» перешел в управление компании «A&NN Retail», которая заменит на этой позиции «Гале- Девелопмент».
- ✓ Приостановлено строительство ТРЦ «Ярославка Молл» (GBA 230 тыс.кв.м), сам проект выставлен на продажу.

Среди событий на рынке инвестиций в торговом сегменте:

- ✓ Финский ритейлер «Stockmann» договорился о продаже своих магазинов и прав на аренду торговых площадей в России компании «Reviva Holdings Limited» (владелец «Debruss», развивающий на российском рынке по франшизе британскую сеть универмагов «Debenhams»). В результате сделки под управление «Reviva» переходят 7 российских магазинов.
- ✓ Французская группа «Auchan» приобрела у компании «Coalco» 12 га в Домодедово. Планируется, что в 2017 г. на участке появится ритейл-парк на 40 тыс.кв.м, в состав которого войдут гипермаркет «Ашан», «Леруа Мерлен», «Декатлон», а также небольшая торговая галерея.
- ✓ Австрийский девелопер «Immofinanz» планирует продать несколько своих активов в Москве, в том числе ТЦ «Золотой Вавилон» в Ясеневе (GBA 21 тыс.кв.м).
- ✓ Российско-китайский инвестиционный фонд (РКИФ) и «ДМ Финанс» (дочка АФК «Система») заключили сделку купли-продажи 23,1% акций компании «Детский мир».

Предложение

В 1 кв. 2016 г. было введено всего 49 тыс.кв.м (GLA) или около 90 тыс.кв.м (GBA). Это на 76% ниже результатов 4 кв. 2015 г. и на 79% ниже показателя за аналогичный период 2015 г.

Новые объекты пополнили предложение в ЗАО и ЮАО.

В 1 кв. 2016 г. на рынке торговой недвижимости сохраняется высокая ротация арендаторов и курс на развитие новых форматов и концепций. Так, например:

- ✓ На территории нового ТРЦ «Avenue Southwest» в марте 2016 г. был открыт совместный проект бренда «ESSA» и певицы KIESZA – «ESSA Party Box» - место для «драйвовых молодежных тусовок», которые будут проходить 7 дней в неделю.
- ✓ В ТРЦ «МЕГА Теплый Стан» открылось два новых заведения фермерского кооператива «LavkaLavka».
- ✓ ТРЦ «Авиапарк» приступил к созданию собственного универмага «Trend Island», который расположится на 6 тыс.кв.м на 3 этаже комплекса. Арендаторами станут розничные операторы различной направленности. Размещение брендов предусмотрено в формате корнеров с условием ведения торговли через единую кассу.

Спрос

В 1 кв. 2016 г. продолжился рост уровня вакансии в торговых центрах Москвы. На конец отчетного периода он составил 10,7%, увеличившись на 0,4 п.п. относительно конца 2015 г.

Наиболее крупной сделкой отчетного периода стала аренда площадей в строящемся объекте:

- ✓ Компания «Мод Сити», занимающаяся управлением мебельными центрами, арендовала 10 тыс.кв.м в ТРЦ «Ривьера», где будет организован мебельно-интерьерный центр «MOD Мебель».
- ✓ Еще одним крупным арендатором ТРЦ «Ривьера» стал центр активных развлечений «Панда Парк» (2 тыс.кв.м).
- ✓ На площади 1 тыс.кв.м в строящемся ТЦ «4DAILY» откроется первый в Московском регионе «Фиеста Парк» (российская сеть детских игровых центров).

Среди сделок по аренде в действующих объектах:

- ✓ Государственный нефтяной фонд Республики Азербайджан (ГНФАР), владеющий комплексом «Галерея Актер», сдал компании «H&M» около 5,8 тыс.кв.м (вся торговая часть). После реконструкции группа «H&M» откроет здесь свой флагманский универмаг.
- ✓ Состав «мини-якорей» ТРЦ «Авиапарк» пополнили fashion-оператор «Gloria Jeans» (1,5 тыс.кв.м) и гипермаркет товаров для рукоделия и творчества «Леонардо» (более 1 тыс.кв.м).

Коммерческие условия

На начало 2016 г. рынок торговой недвижимости продолжает переход на рублевые ставки.

Средние арендные ставки, номинированные в рублях, на конец периода снизились относительно 4 кв. 2015 г. на 3% - для якорных арендаторов; на 2% - для арендаторов торговой галереи и составляют соответственно 14 тыс.руб/кв.м/год и 41,5 тыс.руб./кв.м/год.

Прогнозы

Ситуация с заполняемостью торговых центров в 2016 г. существенно не изменится. По прогнозам Банка России восстановление инвестиционной и производственной активности ожидается к 2017 г., а потребительского спроса – в 2018 г. Сохранение вакансии примерно на текущем высоком уровне будет сдерживать рост арендных ставок.

1 кв. 2016 г. завершился с невысокими показателями ввода новых качественных торговых площадей – было введено менее 50 тыс.кв.м (GLA). Рынок вырос на 0,8%.

Продолжился переход рынка торговой недвижимости Москвы на рублевые ставки, а также снижение показателей средних арендных ставок.

Предпосылки для возврата к положительной динамике, как и для резких падений на данный момент отсутствуют. Вполне вероятно, что во 2 кв. 2016 г. рублевые ставки стабилизируются примерно на текущем уровне.

В 1 кв. 2016 г. сохраняется тенденция к повышению среднего уровня вакансии в торговых центрах. Однако на фоне невысоких объемов ввода в начале 2016 г., улучшения ситуации с заполняемостью объектов, введенных в 2015 г., привлечения в торговые центры новых брендов и концепций, темпы роста показателя замедлились. За квартал доля свободных площадей увеличилась только на 3,6%, в то время как на протяжении всего 2015 г. ежеквартальный рост составлял не менее 16%.

Уже во 2 кв. 2016 г. объем ввода на рынке торговой недвижимости может составить порядка 220 тыс.кв.м. В этом случае на дальнейшей динамике среднего уровня вакансии может существенно отразиться то, с какой заполняемостью откроются новые объекты.

Источники информации:

1) Аналитика «Арендатор», www.arendator.ru.
2) Обзор рынка Коммерческая недвижимость Россия 1 квартал 2016 г. CUSHMAN & WAKEFIELD
3) Итоги 1 квартала 2016 г. на рынке коммерческой недвижимости Москвы. www.rrg.ru
4) http://rrg.ru/analytic/review/
5) Обзор рынка торговой недвижимости Москвы 1 кв.2016. NAI BECAR. http://naibecar.com/research/

ЧАСТЬ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть законодательно разрешенным, физически возможным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Таким образом, критериями отнесения варианта использования объекта недвижимости к наилучшему и наиболее эффективному являются:

- *допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность)* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования;
- *физическая возможность* – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке;
- *финансовая оправданность* - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход;
- *максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)* - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Способ наилучшего использования недвижимости может либо достигаться на основе уже существующих строений, либо предполагать сооружение принципиально новых улучшений, что требует рассмотрения земельного участка как свободного.

Однако на текущий момент рассмотрение варианта использования земельного участка под застройку новыми объектами не представляется возможным, так как это противоречит первому и основному критерию наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) – доступности с точки зрения законодательства. Застройка должна соответствовать градостроительной концепции и архитектурным планам. Процесс сноса строений и капитального строительства сопряжен с необходимостью получения многочисленной разрешительной документации, которая на дату оценки отсутствует, и у Оценщика нет оснований предполагать, что соответствующие документы будут когда-либо оформлены. В связи с этим, анализ НЭИ

сводится к определению максимально эффективного вида функционального использования земельного участка с уже существующими улучшениями.

Наиболее характерными видами использования нежилых зданий являются следующие варианты:

- офисное;
- торговое;
- производственное;
- складское.

По результатам анализа рынка торговой недвижимости Москвы было выявлено, что объект оценки соответствует современным требованиям участников рынка, и, обладает характеристиками, которые, по мнению большинства аналитиков, будут пользоваться большим спросом в ближайшем будущем.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Вывод: принимая во внимания текущее состояние рынка торговой недвижимости, местоположение объекта оценки внутри жилого массива, наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль для оцениваемого объекта недвижимости представляется продолжение его текущего функционального использования в качестве торгового.

ЧАСТЬ 6. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1. Основные понятия и терминология

Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки, осуществленной на общих условиях, между хорошо осведомленными и желающими совершить такую операцию сторонами. (Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) 16 «Основные средства»).

Определение рыночной стоимости

Рыночная стоимость в контексте Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности определяется следующим образом:

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

Стоимость – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношение между товарами и услугами, доступными для приобретения, с одной стороны и теми, кто их покупает и продает, с другой. Стоимость является категорией оценки ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением понятия стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Стоимость замещения *объекта оценки* – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства *объекта оценки* – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

Недвижимое имущество (недвижимость)[1] – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы.

Здание – строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих наземный замкнутый объем, предназначенный для проживания или пребывания людей в зависимости от функционального назначения и для выполнения различного вида производственных процессов.

Земельный участок – часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в госу-

[1] Определение дано в соответствии со статьей 1 Федерального Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

дарственном земельном кадастре и в документах государственной регистрации прав на землю.

Объект оценки – имущество, предъявленное к оценке. Объектом оценки является любой объект собственности в совокупности с правами, которыми наделен его владелец.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, физическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Процедура оценки – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Отчет об оценке – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости имущества.

Оцениваемые права: в рамках данной работы оценивается право собственности.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам: передавать им, оставаясь собственником права владения, пользоваться и распоряжаться имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

6.2. Основные этапы процесса оценки

Оценка любого объекта собственности представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении его стоимости с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка.

Таким образом, процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения вопросов по определению рыночной стоимости имущества в соответствии с поставленной целью.

При выполнении данной работы процесс оценки включал в себя:

1. Идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав.
2. Осмотр объекта оценки и его окрестностей; установление количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта
3. Сбор, обработку и анализ исходной информации по оцениваемому объекту (общих характеристик объекта оценки, технической, финансовой, бухгалтерской и другой документации, а также иных данных, необходимых для выполнения расчетов по определению рыночной стоимости оцениваемого имущества).
4. Исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов, подбор аналогов для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.
5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.
6. Проведение расчетов по определению рыночной стоимости объекта оценки с использованием трех классических подходов к оценке.
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, их согласование и определение итоговой величины оцененной стоимости объекта.
8. Оформление результатов оценки (подготовка Отчета об оценке в письменной форме) и передача Отчета Заказчику.

6.3. Выбор подходов и методов оценки справедливой стоимости

Обзор классических подходов к оценке

При оценке справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества применяются три классических подхода:

- затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа;
- сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Выбор того или итого метода оценки связан как с особенностями процесса оценки (целью оценки, ее назначением и т.д.), так и с экономическими особенностями оцениваемого объекта.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости объекта оценки зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания (замещения) собственности, которая имела бы полезность, аналогичную с рассматриваемой собственностью.

Иными словами, затратный подход для оценки объектов недвижимости основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимой собственности.

Затратный подход оценки недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- определение рыночной стоимости права собственности или права долгосрочной аренды земельного участка;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений без учета износа;
- определение величины предпринимательского дохода (прибыли девелопера);
- определение величины накопленного износа улучшений;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом, как суммы стоимостей земельного участка и стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Анализ предоставленной информации позволяет Оценщику использовать затратный подход для определения стоимости здания вспомогательного назначения в составе объекта оценки.

Сравнительный подход (подход по сравнению продаж) основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

Подход к оценке по сравнению продаж основан на принципе замещения, согласно которому рациональный покупатель или инвестор, при наличии на рынке нескольких схожих объектов, не заплатит за конкретный объект недвижимости больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Подход сравнения продаж применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

Подход сравнения продаж при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов и выбор достоверной информации для анализа;
- определение единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единицы сравнения по элементам сравнения;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость. К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования.

Окончательное решение о величине результата, определенного подходом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих наибольшее сходство с объектом оценки.

При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации для определения стоимости подходом сравнения продаж допускается применять методы математической статистики.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет применить сравнительный подход к оценке справедливой стоимости объекта оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел возможным применить в настоящем отчете сравнительный подход к оценке стоимости Объекта оценки.**

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта определяется доходами и выгодами, которые ожидает получить собственник объекта в будущем от его использования.

Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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

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

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

На основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», в данной работе **Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке стоимости Объекта оценки.**

Согласование результатов. Определение итоговой величины справедливой стоимости

Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости. Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из полученных различными подходами стоимостных показателей на определенный весовой коэффициент. Весовой коэффициент - множитель, показывающий относительную значимость каждого из полученных стоимостных показателей. Его величина зависит от назначения оценки, имеющейся информации, степени ее достоверности, других факторов и определяется обоснованным суждением Оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу. При равноценной значимости результатов, полученных различными подходами, весовые коэффициенты равны и суть взвешивания сводится к нахождению среднеарифметической величины.

ЧАСТЬ 7. ОЦЕНКА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за объект недвижимости больше, чем сумму средств, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию. Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного или идентичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. Далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Полученная величина определяет стоимость оцениваемого объекта. Формула для определения рыночной стоимости объектов недвижимости имеет следующий вид:

$$PC = PCу + PCз ,$$

где РС – рыночная стоимость объекта недвижимости;

РСу – рыночная стоимость объекта недвижимости без учета стоимости земельного участка;

РСз – рыночная стоимость стоимости земельного участка, занятого объектом недвижимости.

Стоимости улучшений по затратному подходу может рассматриваться как:

- стоимость воспроизводства в современных условиях и текущих ценах точно такого же объекта (его полной копии), или как стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке нового объекта, полностью идентичного данному по конструктивным, функциональным, эксплуатационным и другим характеристикам;

- стоимость замещения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому по всем конструктивным, функциональным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования, с применением современных материалов и строительных норм (аналога).

Исходя из целей настоящей оценки и предполагаемым использованием результатов оценки, применение затратного похода возможно при соблюдении следующих некоторых условий:

- с момента ввода объекта в эксплуатацию (постройки) прошло не более 5 (пяти) лет.

- в распоряжении Оценщика имеется расчетно-сметная документация на недвижимое имущество, права на которое оцениваются, и/или документально подтвержденные данные о затратах связанных со строительством и вводом в эксплуатацию оцениваемого объекта и/или официальная статистиче-

ская/аналитическая информация о стоимости строительства аналогичных объектов.

Исходя из вышесказанного, для целей настоящей оценки, затратный подход не применим для определения стоимости зданий торгового назначения, расположенных по адресу ул. Домодедовская, д. 12, д. 12 стр.2.

7.1. Определение стоимости прав на земельный участок

Оценка рыночной стоимости земельных участков базируется на следующих принципах:

- Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).
- Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).
- Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от:
  - ✓ ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).
  - ✓ изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.
  - ✓ местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).
  - ✓ правомочий арендатора, срока действия права, обременений права аренды, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

В соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: сравнительного, доходного и затратного. Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других.

На сравнительном подходе основаны:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

На доходном подходе основаны:

- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

Затратный подход для оценки стоимости земли в чистом виде не используется. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений используются в методе остатка или методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Метод сравнения продаж (сравнительный метод)

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
  определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

<u>Метод выделения</u>

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей. К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ. К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений. Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

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

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

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

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки стоимости застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

земельный участок;

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

Метод остатка

Метод применяется для оценки стоимости застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости. Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки стоимости застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

Под капитализацией дохода понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

7.1.1. Выбор методов для определения стоимости объекта

Метод предполагаемого использования интересен для вынесения решения о наиболее эффективном использовании земельного участка. Наиболее эффективное использование оцениваемого земельного участка определено, поэтому смысла в применении метода предполагаемого использования нет. Кроме того применение метода ограничено отсутствием информации об объемно-планировочных и конструктивных характеристиках будущих улучшений на земельном участке.

Метод распределения и выделения применимы только для оценки застроенных участков.

Сравнительный подход к оценке земельных участков под коммерческую застройку не удаётся реализовать, поскольку на рынке нет аналогов со схожими существенными условиями аренды.

Метод остатка и метод предполагаемого использования очень чувствительны к входящим данным и обладают низкой точностью, что при отсутствии сформированных рыночных данных приводит к искажению результатов оценки.

Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в методе остатка (потери на недозагрузки помещений, ставка капитализации/дисконтирования и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Методы доходного подхода применяются, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1).

В рамках данной оценки оценщики сочли возможным и целесообразным применить метод капитализации в связи с наличием достаточной информации по арендным ставкам за земельные участки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного и сравнительного подходов к оценке рыночной стоимости земельных участков объекта оценки. В рамках настоящей оценки будет использован: метод капитализации.

7.1.2. Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка

Метод капитализации земельной ренты предполагает следующую последовательность действий:

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

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

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

В данном случае для расчёта рыночной стоимости права аренды земельного участка были использованы данные о величине арендных платежей за земельный участок.

Поскольку арендная плата рассчитывается как произведение кадастровой стоимости земельного участка на ставку земельного налога (1,5%), в 2015 года действуют результаты оценки кадастровой стоимости в г.Москве (Постановление Правительства № 687-ПП от 21.11.2014 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы»), для расчёта арендной платы использовано значение кадастровой стоимости оцениваемого участка. Далее – индексация 10% каждые 2 года.[2]

Ставка капитализации определена на основании результатов анализа рынка долгосрочных ставок ГКО ОФЗ на 27.05.2016 г. и составляет 9,99%.[3]

---

[2] Согласно анализу рынка земельных участков г.Москва, обзору практики оценки кадастровой стоимости и динамики результатов оценки кадастровой стоимости земельных участков в г.Москва, с учетом того, что переоценка производится в среднем раз в 2 года, Оценщики пришли к выводу, что новая кадастровая стоимости по сравнению с предыдущей увеличивается в среднем на 10%.

[3] Согласно http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr на дату оценки, а также аналитическим обзорам http://rway.ru/, http://afkgroup.com и http://www.1rre.ru/analit/.

Ставки рынка ГКО-ОФЗ

Дата	Арифметическая ставка, % годовых	Средневзвешенная ставка, % годовых	Доходность ставка, % годовых
27.05.2016	9.96	9.58	9.39

Прогноз доходов производится на срок, равный сроку действия договоров аренды оцениваемых земельных участков, которые действуют:

- участок с кадастровым номером 77:05:0011002:101 – до 14 августа 2052 года;
- участок с кадастровым номером 77:05:0011002:107 – до 15 апреля 2022 года.

Дисконтирование каждого платежа денежного потока выполняется путем умножения суммы платежа на коэффициент дисконтирования Kd:

$$\mathbf{Kd = 1/(1+D)^n}, \text{ где}$$

Kd — Коэффициент дисконтирования;

D — Ставка дисконтирования. Она отражает скорость изменения стоимости денег со временем, чем больше ставка дисконтирования, тем больше скорость;

n — Номер периода (шага) дисконтирования.

Формула дисконтирования денежных потоков

Если имеется поток платежей через равные промежутки времени:

$$\mathbf{CF = CF^1 + CF^2 + \ldots + CF^N},$$

то применяя к каждому платежу операцию дисконтирования, получим формулу дисконтированного денежного потока

$$CFd = \frac{CF1}{(1+D)} + \frac{CF2}{(1+D)^2} + \ldots + \frac{CFN}{(1+D)^N}$$

Расчёт рыночной стоимости права аренды представлен в Таблице ниже.

Таблица 7.2.

Расчёт рыночной стоимости права аренды с кадастровым номером 77:05:0011002:101

Год	Номер периода	Кадастровая стоимость, руб.	Годовая арендная плата, руб.	Коэффициент капитализации, %	Дисконтный множитель	Суммарный денежный поток по годам, руб.
с 30.06.2016	1	276 088 365	4 141 325	9,99 %	0,4546	1 882 646
2 017	2	303 697 202	4 555 458		0,8266	3 765 542
2 018	3	303 697 202	4 555 458		0,7515	3 423 427
2 019	4	334 066 922	5 011 004		0,6833	3 424 019
2 020	5	334 066 922	5 011 004		0,6212	3 112 836
2 021	6	367 473 614	5 512 104		0,5648	3 113 236
2 022	7	367 473 614	5 512 104		0,5135	2 830 465
2 023	8	404 220 975	6 063 315		0,4668	2 830 355
2 024	9	404 220 975	6 063 315		0,4244	2 573 271
2 025	10	444 643 073	6 669 646		0,3859	2 573 816
2 026	11	444 643 073	6 669 646		0,3508	2 339 712
2 027	12	489 107 380	7 336 611		0,3190	2 340 379
2 028	13	489 107 380	7 336 611		0,2900	2 127 617
2 029	14	538 018 118	8 070 272		0,2637	2 128 131

Таблица 7.2. (продолжение)

Расчёт рыночной стоимости права аренды с кадастровым номером 77:05:0011002:101

Год	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	2 036	2 037	2 038	2 039	2 040	2 041	2 042
Номер периода	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
Кадастровая стоимость, руб.	538 018 118	591 819 930	591 819 930	651 001 923	651 001 923	716 102 115	716 102 115	787 712 327	787 712 327	866 483 560	866 483 560	953 131 916	953 131 916
Годовая арендная плата, руб.	8 070 272	8 877 299	8 877 299	9 765 029	9 765 029	10 741 532	10 741 532	11 815 685	11 815 685	12 997 253	12 997 253	14 296 979	14 296 979
Коэффициент капитализации, %	9,99 %												
Дисконтный множитель	0,2397	0,2179	0,1982	0,1802	0,1638	0,1489	0,1354	0,1231	0,1119	0,1017	0,0925	0,0841	0,0765
Суммарный денежный поток по годам, руб.	1 934 444	1 934 363	1 759 481	1 759 658	1 599 512	1 599 414	1 454 403	1 454 511	1 322 175	1 321 821	1 202 246	1 202 376	1 093 719

Таблица 7.2. (продолжение)

Расчёт рыночной стоимости права аренды с кадастровым номером 77:05:0011002:101

Год	Номер периода	Кадастровая стоимость, руб.	Годовая арендная плата, руб.	Коэффициент капитализации, %	Дисконтный множитель	Суммарный денежный поток по годам, руб.
2 043	28	1 048 445 108	15 726 677	9,99 %	0,0695	1 093 004
2 044	29	1 048 445 108	15 726 677		0,0632	993 926
2 045	30	1 153 289 619	17 299 344		0,0575	994 712
2 046	31	1 153 289 619	17 299 344		0,0522	903 026
2 047	32	1 268 618 581	19 029 279		0,0475	903 891
2 048	33	1 268 618 581	19 029 279		0,0432	822 065
2 049	34	1 395 480 439	20 932 207		0,0393	822 636
2 050	35	1 395 480 439	20 932 207		0,0357	747 280
2 051	36	1 535 028 483	23 025 427		0,0325	748 326
До 14.08.2 052	37	1 535 028 483	23 025 427		0,0197	453 601

Таким образом, согласно вышеприведённым расчётам стоимости права аренды оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 77:05:0011002:101 – до 14 августа 2052 года составляет 66 586 042 рублей (НДС не облагается).

Расчёт рыночной стоимости права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:05:0011002:107

Год	*2016*	*2017*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*
Номер периода	3	4	5	6	7	8	9
Кадастровая стоимость, руб.	26 273 192	28 900 511	28 900 511	31 790 562	31 790 562	34 969 618	34 969 618
Годовая арендная плата, руб.	394 098	433 508	433 508	476 858	476 858	524 544	524 544
Коэффициент капитализации, %	9,99%						
Дисконтный множитель	0,4546	0,8266	0,7515	0,6833	0,6212	0,5648	0,1712
Суммарный денежный поток по годам, руб.	179 157	358 338	325 781	325 837	296 224	296 262	89 802

Таким образом, согласно вышеприведённым расчётам стоимости права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:05:0011002:107 до 15 апреля 2022 года составляет: 1 871 401 рублей (НДС не облагается).

ЧАСТЬ 8. ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется на основе сравнения с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании метода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом – офисные здания, расположенные в городе Москве, на охраняемых территориях в ближайшем окружении.
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.
- определение справедливой (рыночной) стоимости с учетом всех параметров.

На этапе сбора исходной информации не удалось собрать достаточного количества исчерпывающих данных о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Причинами послужило повсеместное сокрытие данных об условиях продажи и реальной продажной цене объекта. При сравнительном анализе стоимости объекта были использованы цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Для производства расчетов были отобраны аналоги, наиболее близкие к Объектам оценки по назначению, месту расположения и физическим характеристикам. Подробное описание объектов сравнения приведено в Таблице 8-1. **Цены предложений указаны с учетом НДС.**

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Таблица 8-1

Расчет удельной стоимости здания торгового назначения площадью 3886 кв.м. методом сравнения продаж

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Местоположение		ЮАО, м. Домодедовская, ул. Домодедовская, д. 12	ЮВАО, г. Москва, ул. Шоссейная, д.34с1	СВАО, г. Москва, ул. Красная Сосна, д.2а	ЮЗАО, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.152	ЮАО, г. Москва, ул. Академика Янгеля 6к1
Краткая характеристика		Торговый комплекс. Отдельно стоящее 2-х этажное нежилое здание. Назначение - торговое. Общая площадь 3886 кв.м., год постройки - 1974. Земельный участок 6386 кв.м. в долгосрочной аренде	Торговый комплекс. Площадь помещений 2898 кв. м 1 этаж 1942 кв. м Подвал 956 кв. м Электрическая мощность 240 к Вт. Земельный участок 1300 кв.м. в долгосрочной аренде на 49 лет.	Торгово-развлекательный комплекс 7214 кв.м, подвал 2100 кв.м. 1 этаж 1743 кв.м. 2 этаж 1665 кв.м. 3 этаж 1706 кв.м. Высота потолков 4,3 м открытая планировка 2 пассажирских и 2 грузовых лифта, зеркальное остекление, мощность электроэнергии 800 кВт Земельный участок 5300 кв.м. в долгосрочной аренде	Торговый комплекс 1-но этажное с подвалом здание, общей площадью 2200,7 кв.м. Площадь подвала 1098,7 кв.м., Площадь 1-го этажа 1102 кв.м., Площадь земельного участка под зданием 1108 кв.м. (Договор аренды земли до 2031г.)	Торговый комплекс. Площадь помещений 3156,7 кв. м.: подвал 803,9 кв.м., 1 этаж 1083,5 кв. м., 2 этаж 1269,3 кв. м. Земельный участок 3200 кв.м. в долгосрочной аренде
Источник информации			http://cian.ru/sale/commercial/142825360/	http://www.cian.ru/sale/commercial/13882722/	http://www.cian.ru/sale/commercial/6976876/	http://www.cian.ru/sale/commercial/14511298/
Общая площадь объекта	кв.м.	3886	2898,0	7214,0	2200,7	3156,7
Цена	руб.		375 000 000	799 900 000	264 165 200	490 000 000
Цена	руб./кв.м.		129 400	110 882	120 037	155 225
Вид цены			цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Рыночные условия			типичные	типичные	типичные	типичные

Дата предложения		дата оценки – 30.05.2016 г.	май 2016 г.	май 2016 г.	май 2016 г.	май 2016 г.
Корректировка на дату	%		0	0	0	0
Цена с учетом корректировки	руб./кв.м.		129 400	110 882	120 037	155 225
Корректировка на торг	%		-17%	-17%	-17%	-17%
Цена с учетом корректировки	руб./кв.м.		107 402	92 032	99 631	128 837
Корректировка на местоположение	%		0%	-2%	-3%	0%
Цена с учетом корректировки	руб./кв.м.		107 402	90 191	96 642	128 837
Транспортная доступность	минут пеш-ком/транспорт ом	10-15 м.п.	10-15 м.п.	10-15 м.п.	10-15 м.п.	10-15 м.п.
Корректировка на транспортную доступность	%		-	-	-	-
Цена с учетом корректировки	руб./кв.м.		126 553	127 825	103 993	141 037
Физические характеристики						
Площадь земельного участка для размещения объекта	кв.м.		1300	5300	1108	3200
Корректировка на площадь земельного участка	%		48%	44%	51%	21%
Цена с учетом корректировки	руб./кв.м.		158 955	129 875	145 929	155 893

Корректировка на площадь здания	%		-6%	14%	-11%	-4%
Цена с учетом корректировки	руб./кв.м.		149 418	148 058	129 877	149 657
Наличие организованной парковки		да	да	да	да	да
Корректировка на наличие парковки			-	-	-	-
Цена с учетом корректировки			149 418	148 058	129 877	149 657
Техническое состояние помещений, уровень отделки		хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние
Корректировка на состояние	руб./кв.м.		-	-	-	-
Состав площадей по этажам						
подвал		0,000	0,330	0,291	0,499	0,255
1 этаж		0,719	0,670	0,242	0,501	0,343
2 и выше этаж		0,281	0,000	0,467	0,000	0,402
Корректировка на этаж расположения	%	-	7%	13%	12%	10%
Цена с учетом корректировки	руб./кв.м.		159 877	167 306	145 462	164 623

Весовой коэффициент			0,25	0,18	0,15	0,42
Стоимость 1 кв.м. Объекта оценки	**руб.**	**161 045**				
Справедливая стоимость объекта оценки (с учетом НДС)	**руб.**	**625 820 870**				
В т.ч. стоимость права аренды земельного участка под зданием	**руб.**	**66 586 042**				
Справедливая стоимость объекта оценки (с учетом НДС) очищенного от земельного участка	**руб.**	**559 234 828**				
Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС)	**руб.**	**473 927 820**				

Описание корректировок

Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и соответствует Объекту оценки. В связи с этим не требуется введение корректировки на передаваемые права на объект. Условия сделок типичны, поэтому корректировки на условия продажи и финансирования сделки также не вводятся.

1. *Корректировка на дату*

Разница между датой предложения и датой оценки менее одного месяца, корректировка на дату не применялась.

2. *Корректировка на торг*

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок на объекты, в расчетах были использованы цены предложения. Учитывая текущее нестабильное состояние экономики и тенденции к снижению цен на рынке коммерческой недвижимости при продаже недвижимости в условиях кризиса ликвидности, отсутствия потенциальных инвесторов, учитывая назначение объекта и численность населения района, в котором расположен объект оценки, было решено использовать поправку на торг в размере 17%, взятую из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК СРК-2016, стр.97, среднее значение корректировки при продаже торговой недвижимости в Москве -17%, диапазон значений 14-20%.

3. *Корректировка на местоположение*

Поправка на местоположение корректирует стоимость объекта недвижимости в зависимости от рыночной привлекательности его расположения. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

Учитывая отличия в местоположении Объекта оценки и объектов аналогов, Оценщик, принял решение применить корректировку на местоположение, рассчитанную через отношение средней кадастровой стоимости земель по административным округам г. Москвы для объекта оценки и объектов-аналогов.

Источник: Приложение №2 Постановления Правительства г. Москвы от 21 ноября 2014 г. N 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы».

Расчет величины корректировки на местоположение, представлен в таблице ниже.

Таблица 8-2.

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Административный округ в пределах которого расположен объект	ЮАО	ЮВАО	СВАО	ЮЗАО	ЮАО
Удельная стоимость	48 528,32	48 540,38	49 634,63	50 148,49	48 528,32

Корректировка		0%	-2%	-3%	0%

4. Корректировка на транспортную доступность

Близость объекта недвижимости к транспортным магистралям и к ближайшим остановкам общественного транспорта метрополитена, увеличивает цену объекта недвижимости или наоборот. Фактор транспортной доступности влияет на цену объектов недвижимости различного назначения. Корректировка на транспортную доступность не вводилась, так как оцениваемый объект и объекты – аналоги находятся на расстоянии около 10-15 м.п. от ближайших станций метро.

5. Корректировка на площадь земельного участка

Согласно ст. 35 Земельного кодекса РФ, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Учитывая вышесказанное, в составе объекта оценки рассчитывалась стоимость участка под площадью застройки здания объекта оценки с учетом корректировки на площадь земельного участка под застройкой объектов-аналогов.

Корректировка на площадь земельного участка, предоставленного для размещения здания, проводилась по всем объектам-аналогам, поскольку объекты-аналоги отличаются по данному параметру от объекта оценки.

Величина корректировки на разницу в площади земельного участка определялась в следующем порядке:

Определяется площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади комплекса – объекта оценки и объектов-аналогов:

$$q_{Li} = \frac{S_{Li}}{S_{Bi}}, \qquad q_{Loo} = \frac{S_{Loo}}{S_{Boo}},$$

qLoo - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади комплекса - объекта оценки;

SBoo - общая площадь комплекса – объекта оценки, кв. м;

SLoo - площадь земельного участка, предоставленного для размещения комплекса – объекта оценки, кв. м;

qLi - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади комплекса – i-го объекта-аналога, кв. м;

SBi - общая площадь комплекса – i-го объекта-аналога, кв. м;

SLi - площадь земельного участка, предоставленного для размещения комплекса

Определяется отклонение в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом-аналогом:

$$\Delta_{Loi} = q_{Loo} - q_{Li}.$$

Величина корректировки стоимости i-го объекта-аналога по отклонению в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом-аналогом определяется по формуле:

$$\delta_{Loi} = \Delta_{Loi} \times v_{Lo}.$$

где:

v_{Lo}. - рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка, предоставленного для размещения здания – объекта-оценки, определенная через кадастровую стоимость по данным Росреестра.

Расчет величины корректировки стоимости на разницу в площади земельного участка для зданий-аналогов, представлен в таблице ниже.

Таблица 8-3.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Общая площадь комплекса, кв.м.	3886	2898	7214	2200,7	3156,7
Площадь земельного участка для размещения комплекса, кв.м.	6386	1300	5300	1108	3200
Площадь земельного участка, приходящегося на 1 кв.м общей площади комплекса	1,64	0,45	0,73	0,50	1,01
Отклонение в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом-аналогом	-	1,19	0,91	1,14	0,63
Кадастровая стоимость земельного участка (данные Росреестра на дату оценки), предоставленного для размещения комплекса – объекта оценки, руб./кв.м	43 233,38	-	-	-	-

Корректировки стоимости на разницу в площади земельного участка, руб./кв.м		51447,72	39342,38	49286,05	27237,03
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		107 402,00	90 191,00	96 642,00	128 837,00
Корректировки стоимости на разницу в площади земельного участка, %		48%	44%	51%	21%

6. Корректировка на различие в площади

Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести соответствующие корректировки.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов от площади.

Зависимость стоимости продажи торговых площадей класса «С» в Москве можно описать следующим уравнением:

y = 573,51*(X)^-0,207, где:

x – общая площадь строений, кв. м.

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_п = (\frac{C_{оо}}{C_{оа}} - 1) \times 100\%,$$

где:

Кп – размер корректировки на общую площадь помещений;

Соо – расчетное значение стоимости общей площади помещений объекта оценки;

Соа – расчетное значение стоимости общей площади помещений объекта-аналога.

Расчет величины корректировки на общую площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 8-4.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Общая площадь комплекса, кв.м.	3886	2898	7214	2200,7	3156,7
Относительная расчетная стоимость	103,637	110,125	91,180	116,582	108,193
Корректировка на общую площадь, %		-6%	14%	-11%	-4%

7. *Корректировка на наличие парковки*

В современных условиях мегаполиса, с каждодневным ростом автолюбителей парковка приобретает немаловажное значение. Наличие выделенного организованного места для стоянки автотранспорта повышает цену объектов недвижимости. По данным риэлтерских компаний цена объекта недвижимости повышается на 2-3%, если имеется организованная стоянка для автотранспортного средства. В нашем случае корректировка не требуется.

8. *Корректировка на этаж расположения*

Анализ рынка коммерческой недвижимости показывает, что цены предложений помещений на 1 этаже, как правило, выше стоимости аналогичных помещений в подвале, в цоколе, на этажах выше 1 этажа, в связи с чем, необходимо внесение корректировки к ценам всех аналогов. Различие в ценах предложений между помещениями на этажах: подвал, цоколь, выше 1 этажа по отношению к помещениям, расположенным на 1 этаже, было определено по Справочнику оценщика недвижимости. Том 1 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.Новгород., 2014

Расчет величины корректировки на этаж расположения приведен в следующей таблице.

Таблица 8-5.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Коэффициент удорожания
Общая площадь зданий, кв.м, в том числе:	3886,0	2898,0	7214,0	2200,7	3156,7	
подвал	0	956	2100	1098,7	803,9	0,71
1 этаж	2795,3	1942	1743	1102	1083,5	1
2 и выше этаж	1090,7	0	3371	0	1269,3	0,86
доля площади подвала	0,000	0,330	0,291	0,499	0,255	
доля площади 1 этажа	0,719	0,670	0,242	0,501	0,343	
доля площади 2 и выше этажа	0,281	0,000	0,467	0,000	0,402	
Относительная расчетная стоимость	0,96	0,90	0,85	0,86	0,87	
Корректировка на этаж, %		7%	13%	12%	10%	

9. *Корректировка на техническое состояние и уровень отделки*

Оцениваемый объект находится в хорошем рабочем состоянии, сравниваемые с ним объекты-аналоги также находятся в рабочем состоянии, проведение ремонта не требуется ни для одного из аналогов. Поправка на устранение несоответствий в состоянии помещений не требуется. Корректировка на техническое состояние и уровень отделки не вносилась.

Остальные отличия приняты несущественными и не влияющими на конечный результат.

В качестве удельной итоговой стоимости Объекта оценки весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/Ki}{1/\sum_{j=1}^{n} K_j},$$

где:

Vi – весовой коэффициент для i-ого аналога;

Ki – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – Количество аналогов.

Таблица 8-6

Расчет удельной стоимости здания торгового (вспомогательного) назначения площадью 259,7 кв.м. методом сравнения продаж

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение		ЮАО, м. Домодедовская, ул. Домодедовская, д. 12, стр.2	ЮАО, г.Москва, Варшавское шоссе 141	ЮАО, г. Москва, ул. Сумской пр.18	ЮАО, г. Москва, ул. Дорожная, 30
Краткая характеристика		Отдельно стоящее 1 этажное нежилое здание. Назначение - торговое (вспомогательное). Общая площадь 259,7 кв.м., год постройки - 1975. Земельный участок 609 кв.м. в долгосрочной аренде	продается здание 375.5 м2 на участке земли - 0,1209 га. Земельный участок в долгосрочной аренде на 49 лет.	Отдельно стоящее здание пл.70 кв.м., 10 мин. пешком от м.Чертановская или м.Южная. Капитальное строение. Площадь участка (пятно застройки) - 72 кв.м. Земельный участок в аренде на 49 лет, назначение: общепит, торговля, бытовое обслуживание.	Здание возведено торгово-бытового назначения площадь здания 216 кв.м. (1 этаж 102 кв.м., второй 114 кв.м.) Земельный участок 430 кв.м. в долгосрочной аренде
Источник информации			http://www.cian.ru/sale/commercial/14481553/	http://www.cian.ru/sale/commercial/1382369/	http://www.cian.ru/sale/commercial/144956832/
Общая площадь объекта	кв.м.	259,7	375,5	70,0	216,0
Цена	руб.		60 000 000	12 000 000	40 000 000
Цена	руб./кв.м.		159 787	171 429	185 185
Вид цены			цена предложения	цена предложения	цена предложения
Рыночные условия			типичные	типичные	типичные
Дата предложения		дата оценки – 30.05.2016 г.	май 2016 г.	май 2016 г.	май 2016 г.

Корректировка на дату	%		0	0	0
Цена с учетом корректировки	руб./кв.м.		159 787	171 429	185 185
Корректировка на торг	%		-15,5%	-15,5%	-15,5%
Цена с учетом корректировки	руб./кв.м.		135 020	144 857	156 481
Корректировка на местоположение	%		0%	0%	0%
Цена с учетом корректировки	руб./кв.м.		135 020	144 857	156 481
Транспортная доступность	минут пешком/транспортом	10-15 м.п.	10-15 м.п.	10-15 м.п.	10-15 м.п.
Корректировка на транспортную доступность	%		-	-	-
Цена с учетом корректировки	руб./кв.м.		135 020	144 857	156 481
Физические характеристики					
Площадь земельного участка для размещения объекта	кв.м.		1209	72	430
Корректировка на площадь земельного участка	%		-28%	39%	10%
Цена с учетом корректировки	руб./кв.м.		97 214	201 351	172 129

Корректировка на площадь здания	%		8%	-24%	-4%
Цена с учетом корректировки	руб./кв.м.		104 991	153 027	165 244
Наличие организованной парковки		да	да	да	да
Корректировка на наличие парковки			-	-	-
Цена с учетом корректировки			104 991	153 027	165 244
Техническое состояние помещений, уровень отделки		хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние
Корректировка на состояние	руб./кв.м.		-	-	-
Состав площадей по этажам					
подвал		0,000	0,000	0,000	0,000
1 этаж		1,000	1,000	1,000	0,472
2 и выше этаж		0,000	0,000	0,000	0,528
Корректировка на этаж расположения	%	-	0%	0%	8%
Цена с учетом корректировки	руб./кв.м.		104 991	153 027	178 464

Весовой коэффициент			0,3575	0,2067	0,4358
Стоимость 1 кв.м. Объекта оценки	**руб.**	**133 403**			
Справедливая стоимость объекта оценки (с учетом НДС)	**руб.**	**34 644 759**			
В т.ч. стоимость права аренды земельного участка под зданием	**руб.**	**1 871 401**			
Справедливая стоимость объекта оценки (с учетом НДС) очищенного от земельного участка	**руб.**	**32 773 358**			
Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС)	**руб.**	**27 774 032**			

Описание корректировок

Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и соответствует Объекту оценки. В связи с этим не требуется введение корректировки на передаваемые права на объект. Условия сделок типичны, поэтому корректировки на условия продажи и финансирования сделки также не вводятся.

1. *Корректировка на дату*

Разница между датой предложения и датой оценки менее одного месяца, корректировка на дату не применялась.

2. *Корректировка на торг*

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок на объекты, в расчетах были использованы цены предложения. Учитывая текущее нестабильное состояние экономики и тенденции к снижению цен на рынке коммерческой недвижимости при продаже недвижимости в условиях кризиса ликвидности, отсутствия потенциальных инвесторов, учитывая назначение объекта и численность населения района, в котором расположен объект оценки, было решено использовать поправку на торг в размере 15,5%, взятую из СБОРНИКА РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК СРК-2016, стр.97, среднее значение корректировки при продаже складской недвижимости (поскольку объект используется в качестве вспомогательной к торговой площади) в Москве -15,5%, диапазон значений 12-19%.

3. *Корректировка на местоположение*

Поправка на местоположение корректирует стоимость объекта недвижимости в зависимости от рыночной привлекательности его расположения. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

Разница в местоположении объекта оценки и аналогов отсутствует, корректировка не применялась.

4. *Корректировка на транспортную доступность*

Близость объекта недвижимости к транспортным магистралям и к ближайшим остановкам общественного транспорта метрополитена, увеличивает цену объекта недвижимости или наоборот. Фактор транспортной доступности влияет на цену объектов недвижимости различного назначения. Корректировка на транспортную доступность не вводилась, так как оцениваемый объект и объекты – аналоги находятся на расстоянии около 10-15 м.п. от ближайших станций метро.

5. *Корректировка на площадь земельного участка*

Согласно ст. 35 Земельного кодекса РФ, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же

объеме, что и прежний их собственник. Учитывая вышесказанное, в составе объекта оценки рассчитывалась стоимость участка под площадью застройки здания объекта оценки с учетом корректировки на площадь земельного участка под застройкой объектов-аналогов.

Корректировка на площадь земельного участка, предоставленного для размещения здания, проводилась по всем объектам-аналогам, поскольку объекты-аналоги отличаются по данному параметру от объекта оценки.

Величина корректировки на разницу в площади земельного участка определялась в следующем порядке:

Определяется площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади комплекса – объекта оценки и объектов-аналогов:

$$q_{Li} = \frac{S_{Li}}{S_{Bi}}, \qquad q_{Loo} = \frac{S_{Loo}}{S_{Boo}},$$

qLoo - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади комплекса - объекта оценки;

SBoo - общая площадь комплекса – объекта оценки, кв. м;

SLoo - площадь земельного участка, предоставленного для размещения комплекса – объекта оценки, кв. м;

qLi - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади комплекса – i-го объекта-аналога, кв. м;

SBi - общая площадь комплекса – i-го объекта-аналога, кв. м;

SLi - площадь земельного участка, предоставленного для размещения комплекса

Определяется отклонение в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом-аналогом:

$$\Delta_{Loi} = q_{Loo} - q_{Li}.$$

Величина корректировки стоимости i-го объекта-аналога по отклонению в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом-аналогом определяется по формуле:

$$\delta_{Loi} = \Delta_{Loi} \times v_{Lo}.$$

где:

v_{Lo} - рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка, предоставленного для размещения здания – объекта-оценки, определенная через кадастровую стоимость по данным Росреестра.

Расчет величины корректировки стоимости на разницу в площади земельного участка для зданий-аналогов, представлен в таблице ниже.

Таблица 8-7.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Общая площадь комплекса, кв.м.	259,7	375,5	70	216
Площадь земельного участка для размещения комплекса, кв.м.	609	1209	72	430
Площадь земельного участка, приходящегося на 1 кв.м общей площади комплекса	2,35	3,22	1,03	1,99
Отклонение в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом-аналогом	-	-0,87	1,32	0,36
Кадастровая стоимость земельного участка (данные Росреестра на дату оценки), предоставленного для размещения комплекса – объекта оценки, руб./кв.м	43 233,38	-	-	-
Корректировки стоимости на разницу в площади земельного участка, руб./кв.м		-37613,04	57068,06	15564,02
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		135 020,00	144 857,00	156 481,00
Корректировки стоимости на разницу в площади земельного участка, %		-28%	39%	10%

6. Корректировка на различие в площади

Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести соответствующие корректировки.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов от площади.

Зависимость стоимости продажи торговых площадей класса «С» в Москве можно описать следующим уравнением:

y = 573,51*(X)^-0,207, где:

x – общая площадь строений, кв. м.

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_П = (\frac{C_{оо}}{C_{оа}} - 1) \times 100\%,$$

где:

Кп – размер корректировки на общую площадь помещений;

Соо – расчетное значение стоимости общей площади помещений объекта оценки;

Соа – расчетное значение стоимости общей площади помещений объекта-аналога.

Расчет величины корректировки на общую площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 8-8.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Общая площадь комплекса, кв.м.	259,7	375,5	70	216
Относительная расчетная стоимость	181,445	168,111	238,016	188,499
Корректировка на общую площадь, %		8%	-24%	-4%

7. Корректировка на наличие парковки

В современных условиях мегаполиса, с каждодневным ростом автолюбителей парковка приобретает немаловажное значение. Наличие выделенного организованного места для стоянки автотранспорта повышает цену объектов недвижимости. По данным риэлтерских компаний цена объекта недвижимости повышается на 2-3%, если имеется организованная стоянка для автотранспортного средства. В нашем случае корректировка не требуется.

8. Корректировка на этаж расположения

Анализ рынка коммерческой недвижимости показывает, что цены предложений помещений на 1 этаже, как правило, выше стоимости аналогичных помещений в подвале, в цоколе, на этажах выше 1 этажа, в связи с чем, необходимо внесение корректировки к ценам всех аналогов. Различие в ценах предложений между помещениями на этажах: подвал, цоколь, выше 1 этажа по отношению к помещениям, расположенным на 1 этаже, было определено по Справочнику оценщика недвижимости. Том 1 / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. – Н.Новгород., 2014

Расчет величины корректировки на этаж расположения приведен в следующей таблице.

Таблица 8-9.

Наименование параметра	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Коэффициент удорожания
Общая площадь зданий, кв.м, в том числе:	259,7	375,5	70,0	216,0	
подвал	0	0	0	0	0,71
1 этаж	259,7	375,5	70	102	1
2 и выше этаж	0	0	0	114	0,86
доля площади подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	
доля площади 1 этажа	1,000	1,000	1,000	0,472	
доля площади 2 и выше этажа	0,000	0,000	0,000	0,528	
Относительная расчетная стоимость	1,00	1,00	1,00	0,93	
Корректировка на этаж, %		0%	0%	8%	

9. Корректировка на техническое состояние и уровень отделки

Оцениваемый объект находится в хорошем рабочем состоянии, сравниваемые с ним объекты-аналоги также находятся в рабочем состоянии, проведение ремонта не требуется ни для одного из аналогов. Поправка на устранение несоответствий в состоянии помещений не требуется. Корректировка на техническое состояние и уровень отделки не вносилась.

Остальные отличия приняты несущественными и не влияющими на конечный результат.

В качестве удельной итоговой стоимости Объекта оценки весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/Ki}{1/\sum_{j=1}^{n} K_j},$$

где:

Vi – весовой коэффициент для i-ого аналога;

Ki – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – Количество аналогов.

Расчет стоимости оцениваемых объектов с применением метода сравнения продаж представлен в Таблице 8-6.

Таблица 8-10.

Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Функциональное назначение	Общая площадь кв.м.	Справедливая стоимость, без НДС, руб./кв.м.	Справедливая стоимость, без НДС, руб.
Здание торгового назначения (ул. Домодедовская, д. 12)	3886	121 957,75	473 927 820
Здание торгового (вспомогательного) назначения (ул. Домодедовская, д. 12, стр.2)	259,7	106 946,60	27 774 032

ЧАСТЬ 9. ОЦЕНКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

9.1. Общие положения

Объект оценки является доходной недвижимостью. Оценщики располагают достаточно обоснованными аналитическими материалами ведущих западных компаний, работающих на Московском рынке недвижимости в различных его секторах – оценке, консалтинге, аренде, девелопменте, операциями по купле-продаже. К прогнозам, которые часто публикуют риэлтерские компании, следует относиться с разумной мерой осторожности, поскольку такие прогнозы часто используются для оказания определенного давления на рынок, провоцирования спроса и т.д. Оценщики полагают, что арендные ставки сохранят свой высокий уровень в долларовом выражении в течение достаточно продолжительного времени. В последние месяцы отмечается стабильность цен на торговые и складские помещения и некоторые его сезонные колебания. Управление объектом недвижимости предполагает разумное использование существующего объекта недвижимости с целью получения максимального дохода от его эксплуатации даже при условии стабильных арендных ставок. В таком случае при расчете рыночной стоимости по доходному подходу можно применить метод прямой капитализации.

Последовательность работ при оценке объекта оценки:

- Определение наиболее вероятного уровня дохода от сдачи в аренду
- Расчет стоимости чистого операционного дохода (ЧОД)
- Определение коэффициента капитализации.
- Определение рыночной стоимости доходным подходом методом прямой капитализации ЧОД.

9.2. Расчет наиболее вероятной ставки арендной платы

Величина наиболее вероятной арендной ставки для оцениваемых зданий рассчитана в Таблице 9.2-1, Таблице 9.2-2.

На рынке предложений аренды коммерческой недвижимости были отобраны наиболее схожие с оцениваемым объекты, расположенные в ЮАО г. Москвы. В цены предложений по аренде **не включен НДС**. Коммунальные расходы оплачиваются отдельно.

Таблица 9.2-1.

Расчет наиболее вероятной арендной ставки здания торгового назначения площадью 3886 кв.м. объекта оценки

Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Местоположение		ЮАО, м. Домодедовская, ул. Домодедовская, д. 12	ЮАО, г. Москва, Шипиловский проезд, 39К1	ЮАО, г. Москва, Чертановская ул., 32С1	ЮАО, г. Москва, Пролетарский просп., 24	ЮАО, г. Москва, Борисовский проезд, 11А
Краткая характеристика		Торговый комплекс. Отдельно стоящее 2-х этажное нежилое здание. Назначение - торговое. Общая площадь 3886 кв.м., год постройки - 1974. Земельный участок 6386 кв.м. в долгосрочной аренде	Аренда торгового помещения	Аренда торгового помещения	Аренда торгового помещения	Аренда торгового помещения
Источник информации			http://cian.ru/rent/commercial/144909239/	http://cian.ru/rent/commercial/144852281/	http://www.cian.ru/rent/commercial/144800321/	http://cian.ru/rent/commercial/144286105/
Доступность до ближайшей станции метро	минут пешком/транспортом	10-15 м.п.	10-15 м.п.	10-15 м.п.	10-15 м.п.	10-15 м.п.
Площадь	кв.м.	3886	130	266	300	358
Состояние помещений		хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние
Дата предложения		дата оценки – 30.05.2016 г.	Май 2016 г.	Май 2016 г.	Май 2016 г.	Май 2016 г.
Цена предложения	руб. за 1 кв.м. в год		27 693	27 068	30 000	33 600
Корректировка на торг	%		-13,50%	-13,50%	-13,50%	-13,50%
Цена с учетом корректировки	руб. за 1 кв.м. в год		23 954	23 414	25 950	29 064
Корректировка на местоположение	%		0%	0%	0%	0%

Цена с учетом корректировки	руб. за 1 кв.м. в год		23 954	23 414	25 950	29 064
Корректировка на транспортную доступность	%		-	-	-	-
Цена с учетом корректировки	руб. за 1 кв.м. в год		23 954	23 414	25 950	29 064
Корректировка на площадь	%		-	-	-	-
Цена с учетом корректировки	руб. за 1 кв.м. в год		23 954	23 414	25 950	29 064
Наличие парковки		да	да	да	да	да
Корректировка на наличие парковки	%		-	-	-	-
Цена с учетом корректировки	руб. за 1 кв.м. в год		23 954	23 414	25 950	29 064
Корректировка на техническое состояние помещений, уровень отделки	руб. за 1 кв.м. в год		-	-	-	-
Цена аналогов с учетом всех корректировок	руб. за 1 кв.м. в год		23 954	23 414	25 950	29 064
Общая валовая коррекция			13,5%	13,5%	13,5%	13,5%
Весовой коэффициент			0,25	0,25	0,25	0,25
Арендная плата за 1 кв.м. Объекта оценки	**руб. за 1 кв.м. в год**	**25 596**				

Описание корректировок

1. Корректировка на дату

Дата предложений объектов аналогов максимально приближена к дате оценки. Корректировка не вносилась.

2. Корректировка на торг

При сдаче недвижимости в аренду предполагается торг. В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок на объекты, в расчетах были использованы цены предложения. Скидки на уторговывание для помещений торгового назначения номинированных в рублях составляют 13,5%. Источник СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК СРК-2016, стр.97, среднее значение корректировки при аренде торговой недвижимости в Москве -13,5%, диапазон значений 10-17%.

3. Корректировка на местоположение

Поправка на местоположение корректирует стоимость объекта недвижимости в зависимости от рыночной привлекательности его расположения. Все объекты расположены в Южном административном округе г. Москвы и максимально приближены к объекту оценки. Поправка не требуется.

4. Корректировка на транспортную доступность

Близость объекта недвижимости к транспортным магистралям и к ближайшим остановкам общественного транспорта метрополитена, увеличивает цену объекта недвижимости или наоборот. Корректировка на транспортную доступность не вводилась, так как оцениваемый объект и объекты – аналоги находятся на расстоянии около 10-15 м.п. от ближайших станций метро.

5. Корректировка на площадь

На сегодняшний день рынок недвижимости арендных помещений сбалансирован, и такие помещения сдаются в аренду, как правило, блоками или поэтажно, т.е. небольшими площадями. Предполагается, что оцениваемые помещения тоже будут сдаваться поблочно. Более того, согласно анализу проведенного Оценщиками, зависимость между ценой и площадью помещений не выявлена. Таким образом, корректировка на масштаб не проводилась.

6. Корректировка на наличие парковки

В виду того, что возможность парковки машин имеется у всех сравниваемых объектов, корректировка не вносилась.

7. Корректировка на состояние помещений

Оцениваемый объект находится в хорошем рабочем состоянии, сравниваемые с ним объекты-аналоги также находятся в рабочем состоянии. Корректировка на техническое состояние и уровень отделки не вносилась.

Остальные поправки приняты не существенными.

В качестве удельной итоговой стоимости Объекта оценки весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/Ki}{1/\sum_{j=1}^{n} K_j},$$

где:

Vi – весовой коэффициент для i-ого аналога;

Ki – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – Количество аналогов.

Таблица 9.2-2.

Расчет наиболее вероятной арендной ставки здания торгового (вспомогательного) назначения площадью 259,7 кв.м. объекта оценки

Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Местоположение		ЮАО, м. Домодедовская, ул. Домодедовская, д. 12, стр.2	ЮАО, г. Москва, Шипиловский проезд, 39К1	ЮАО, г. Москва, Чертановская ул., 32С1	ЮАО, г. Москва, Пролетарский просп., 24	ЮАО, г. Москва, Борисовский проезд, 11А
Краткая характеристика		Отдельно стоящее 1 этажное нежилое здание. Назначение - торговое (вспомогательное). Общая площадь 259,7 кв.м., год постройки - 1975. Земельный участок 609 кв.м. в долгосрочной аренде	Аренда торгового помещения	Аренда торгового помещения	Аренда торгового помещения	Аренда торгового помещения
Источник информации			http://cian.ru/rent/commercial/144909239/	http://cian.ru/rent/commercial/144852281/	http://www.cian.ru/rent/commercial/144800321/	http://cian.ru/rent/commercial/144286105/
Доступность до ближайшей станции метро	минут пешком/транспортом	10-15 м.п.	10-15 м.п.	10-15 м.п.	10-15 м.п.	10-15 м.п.
Площадь	кв.м.	259,7	130	266	300	358
Состояние помещений		хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние	хорошее состояние
Дата предложения		дата оценки – 30.05.2016 г.	Май 2016 г.	Май 2016 г.	Май 2016 г.	Май 2016 г.
Цена предложения	руб. за 1 кв.м. в год		27 693	27 068	30 000	33 600
Корректировка на торг	%		-13,50%	-13,50%	-13,50%	-13,50%
Цена с учетом корректировки	руб. за 1 кв.м. в год		23 954	23 414	25 950	29 064
Корректировка на местоположение	%		0%	0%	0%	0%

Цена с учетом корректировки	руб. за 1 кв.м. в год		23 954	23 414	25 950	29 064
Корректировка на транспортную доступность	%		-	-	-	-
Цена с учетом корректировки	руб. за 1 кв.м. в год		23 954	23 414	25 950	29 064
Корректировка на площадь	%		-	-	-	-
Цена с учетом корректировки	руб. за 1 кв.м. в год		23 954	23 414	25 950	29 064
Наличие парковки		да	да	да	да	да
Корректировка на наличие парковки	%		-	-	-	-
Цена с учетом корректировки	руб. за 1 кв.м. в год		23 954	23 414	25 950	29 064
Корректировка на техническое состояние помещений, уровень отделки	%		-20%	-20%	-20%	-20%
Цена аналогов с учетом всех корректировок	руб. за 1 кв.м. в год		19163	18731	20760	23251
Общая валовая коррекция			33,5%	33,5%	33,5%	33,5%
Весовой коэффициент			0,25	0,25	0,25	0,25
Арендная плата за 1 кв.м. Объекта оценки	**руб. за 1 кв.м. в год**	**20 477**				

Описание корректировок

1. *Корректировка на дату*

Дата предложений объектов аналогов максимально приближена к дате оценки. Корректировка не вносилась.

2. *Корректировка на торг*

При сдаче недвижимости в аренду предполагается торг. В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок на объекты, в расчетах были использованы цены предложения. Скидки на уторговывание для помещений торгового назначения номинированных в рублях составляют 13,5%. Источник СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК СРК-2016, стр.97, среднее значение корректировки при аренде торговой недвижимости в Москве -13,5%, диапазон значений 10-17%.

3. *Корректировка на местоположение*

Поправка на местоположение корректирует стоимость объекта недвижимости в зависимости от рыночной привлекательности его расположения. Все объекты расположены в Южном административном округе г. Москвы и максимально приближены к объекту оценки. Поправка не требуется.

4. *Корректировка на транспортную доступность*

Близость объекта недвижимости к транспортным магистралям и к ближайшим остановкам общественного транспорта метрополитена, увеличивает цену объекта недвижимости или наоборот. Корректировка на транспортную доступность не вводилась, так как оцениваемый объект и объекты – аналоги находятся на расстоянии около 10-15 м.п. от ближайших станций метро.

5. *Корректировка на площадь*

На сегодняшний день рынок недвижимости арендных помещений сбалансирован, и такие помещения сдаются в аренду, как правило, блоками или поэтажно, т.е. небольшими площадями. Предполагается, что оцениваемые помещения тоже будут сдаваться поблочно. Более того, согласно анализу проведенного Оценщиками, зависимость между ценой и площадью помещений не выявлена. Таким образом, корректировка на масштаб не проводилась.

6. *Корректировка на наличие парковки*

В виду того, что возможность парковки машин имеется у всех сравниваемых объектов, корректировка не вносилась.

7. *Корректировка на состояние помещений*

Оцениваемый объект находится в состоянии требующем проведения отделочных работ для возможности использования в качестве торгового помещения, и по этой причине используется в качестве объекта вспомогательного к торговому зданию площадью 3886 кв.м., сравниваемые с ним объекты-аналоги находятся в рабочем (хорошем) состоянии. Корректировка на техническое состояние и уровень отделки вносилась по данным Справочника оценщика недвижимости, Том 1, 2014 г., под ред. Лейфера Л.А.,стр.127, с коэффициентом 0,8 (размер поправки -20%). Значение поправки на состояние отделки 0,8 (доверительный интервал 0,79-0,82). Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт). Низкоклассные офисно-торговые объекты.

Остальные поправки приняты не существенными.

В качестве удельной итоговой стоимости Объекта оценки весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/Ki}{1/\sum_{j=1}^{n} K_j},$$

где:

Vi – весовой коэффициент для i-ого аналога;

Ki – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – Количество аналогов.

9.3. Определение коэффициента капитализации

Ставка капитализации – это коэффициент, используемый для пересчета выбранного показателя дохода в стоимость объекта. Ставка капитализации может определяться либо исходя из ставки дисконтирования, либо напрямую на основе анализа рыночных тенденций соотношения дохода и стоимости аналогичных объектов. Использование рыночных соотношений наиболее предпочтительно, однако зачастую ограничивается недостаточной развитостью и открытостью рынка.

Коэффициент капитализации включает в себя сумму ставки дохода на капитал и норму возврата капитала. Исследования, произведенные компанией «Real Estate Review» доказывают, что по мере снижения странового риска России происходит понижение коэффициента капитализации, который для торговой недвижимости в настоящее время составляет 10,5-11,5%.

В рамках настоящего Отчета источником информации о средней величине арендных ставок и цен продаж послужил обзор рынка коммерческой недвижимости, приведенный в Части 4 Отчета, а также исследования CUSHMAN & WAKEFIELD |#MARKETBEAT | I КВАРТАЛ 2016, согласно которому оценщиком выбрано среднее значение указанного диапазона – 11%.

9.4. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости

Расчет стоимости приведен в Таблице 9.4-1.

Капитализируемый чистый эксплуатационный доход рассчитывается как разница действительного валового дохода и величины операционных расходов.

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные - величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налоги на имущество и на землю) и переменные - зависящие от степени загрузки помещения (оплата электроэнергии, воды и др.).

Обычной практикой на рынке является заключение договора чистой аренды. В этом случае все расходы по коммунальным услугам несет арендатор, он же осуществляет платежи за телефон и охрану объекта.

Процент операционных расходов рассчитывался на основании данных СРД-17, 2015 г. стр.15. Среднее значение операционных расходов (ОР) для торговых помещений класса В в Москве - 6430 руб./кв.м./год; Средняя величина эксплуатационных расходов (ЭР) для торговых помещений класса В - 4230 руб./кв.м./год; Поскольку ставки аренды не включают эксплуатационных расходов, величина операционных расходов определена как разность между Средним значением ОР и средним значением ЭР из справочника СРД-17, 2015 г.

Действительный валовой доход представляет собой потенциальный валовой доход, уменьшенный на величину неизбежных потерь, связанных с неполным использованием (недогрузом) площадей, которые можно сдать в аренду, временно пустующих по ряду причин. Возможны также потери, связанные с неполучением арендных платежей от арендаторов.

При сдаче торговых помещений в аренду используется так называемая «блочная» форма комплектования площадей, то есть помимо торговой площади в блок входят помеще-

ния общего пользования, к тому же часть торговых помещений объекта оценки занята обслуживающими здание коммуникациями и вспомогательными помещениями. В нашем случае поправка на недогруз помещений учитывая сложившиеся кризисные условия принята значению, равному 10,7%.(По данным обзора рынка коммерческой недвижимости, приведенный в Части 4 Отчета, По данным исследования «Обзор рынка торговой недвижимости Москвы» за 1 квартал 2016 года, подготовленный NAI BECAR, уровень вакантных площадей в 1 кв.2016 г. составил 10,7%).

При сборе арендной платы также возможны некоторые потери, связанные с недополучением платежей от арендаторов по различным причинам. Предполагается, что сбор арендных платежей будет производиться на основе полной предоплаты. Такой подход к оплате соответствует повсеместной практике при аренде помещений. Поэтому риск неполучения арендных платежей сводится к нулю.

Таблица 9.4-1.

Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости

Показатель	Значение	
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, стр.2
Площадь оцениваемого объекта(по данным БТИ), в т.ч.	3886	259,7
Площадь 1 этажа	2795,3	259,7
Площадь 2 этажа	1090,7	-
Арендная ставка, без НДС, руб. за 1 кв. м в год для 1 этажа	25 596	20 477
Арендная ставка, без НДС, руб. за 1 кв. м в год для 2 этажа	22 013	-
Потенциальный валовой доход, руб. в год.	95 558 078	5 317 877
Поправка на заполняемость	0,893	0,893
Поправка на недосбор арендных платежей	1,00	1,00
Действительный валовой доход, руб. в год.	85 333 364	4 748 864
Операционные расходы, руб. в год.	8 549 200	571 340
Чистый операционный доход, руб. в год.	76 784 164	4 177 524
Коэффициент капитализации	0,11	0,11
Справедливая стоимость по доходному подходу, без учета НДС, руб.	698 037 855	37 977 491
Справочно: стоимость права аренды земельного участка под зданием[4]	66 586 042	1 871 401
Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.	631 451 813	36 106 090

[4] Расчет стоимости права аренды земельного участка под зданием приведен в главе 7.2. Отчета

ЧАСТЬ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Доходный и сравнительный подходы отражают типичную мотивацию инвестора, сопоставляющего размер своих затрат на приобретение объекта и размер будущих доходов, которые определяются размерами арендной платы - основы будущих доходов от приобретенной недвижимости.

Затратный метод отражает другой аспект рынка – стоимость строительных услуг на рынке недвижимости. Они обеспечивают потенциального инвестора вариантами инвестиционного поведения: строить ли объект собственными силами и на собственные или заемные средства, взяв на себя все возникающие при этом риски, либо привлечь застройщика (девелопера), переложив на него часть рисков, либо купить готовый объект, экспонирующийся на рынке недвижимости. Выбор определяется наличием запаса времени у инвестора и наличия свободных денежных ресурсов – собственных или заемных.

Затраты на строительство также оказывают влияние на окончательный размер рыночной стоимости недвижимости, поскольку рынок (особенно развитый) не допускает больших разрывов между валовым доходом в строительном бизнесе и затратами строительного производства. Возникающая в таких случаях сверхприбыль ведет к усилению конкуренции на рынке строительных услуг. На рынок устремляются новые подрядчики и застройщики, что ведет к уменьшению цен предложений на рынке строительных услуг. В результате поддерживается равновесие между спросом и предложением на рынке недвижимости, формируется рыночная стоимость.

На основании изложенного сравнительному и доходному подходам оценщики обычно придают больший вес в сравнении с затратным. Кроме того, **в рамках настоящего Отчета был обоснован отказ от применения затратного подхода.**

При выборе окончательного значения рыночной стоимости оцениваемого объекта для каждого значения стоимости, определенной различными подходами принимается следующие весовые коэффициенты:

Для Здания торгового назначения (ул. Домодедовская, д. 12):

- **Для сравнительного подхода – 0,50;**
- **Для доходного подхода – 0,50.**

Для Здания торгового (вспомогательного) назначения (ул. Домодедовская, д. 12 стр.2):

- **Для сравнительного подхода – 0,50;**
- **Для доходного подхода – 0,50.**

Таблица 10-1.

Согласование результатов

Объект	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Справедливая стоимость, руб. без НДС
	Стоимость, руб. без НДС	Вес	Стоимость, руб. без НДС	Вес	Стоимость, руб. без НДС	Вес	
Здание торгового назначения (ул. Домодедовская, д. 12)	-	-	473 927 820	0,5	631 451 813	0,5	**552 689 817**
Здание торгового (вспомогательного) назначения (ул. Домодедовская, д. 12, стр.2)	-	-	27 774 032	0,5	36 106 090	0,5	**31 940 061**
ИТОГО:							**584 629 878**

Таким образом, итоговый результат справедливой стоимости оцениваемого объекта на 30.05.2016 г., не включая НДС, составляет:

584 629 878 (Пятьсот восемьдесят четыре миллиона шестьсот двадцать девять тысяч восемьсот семьдесят восемь) рублей

в том числе:

здание по адресу ул. Домодедовская, д. 12:

552 689 817 (Пятьсот пятьдесят два миллиона шестьсот восемьдесят девять тысяч восемьсот семнадцать) рублей;

здание по адресу ул. Домодедовская, д. 12, стр. 2:

31 940 061 (Тридцать один миллион девятьсот сорок тысяч шестьдесят один) рублей.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Перечень литературы

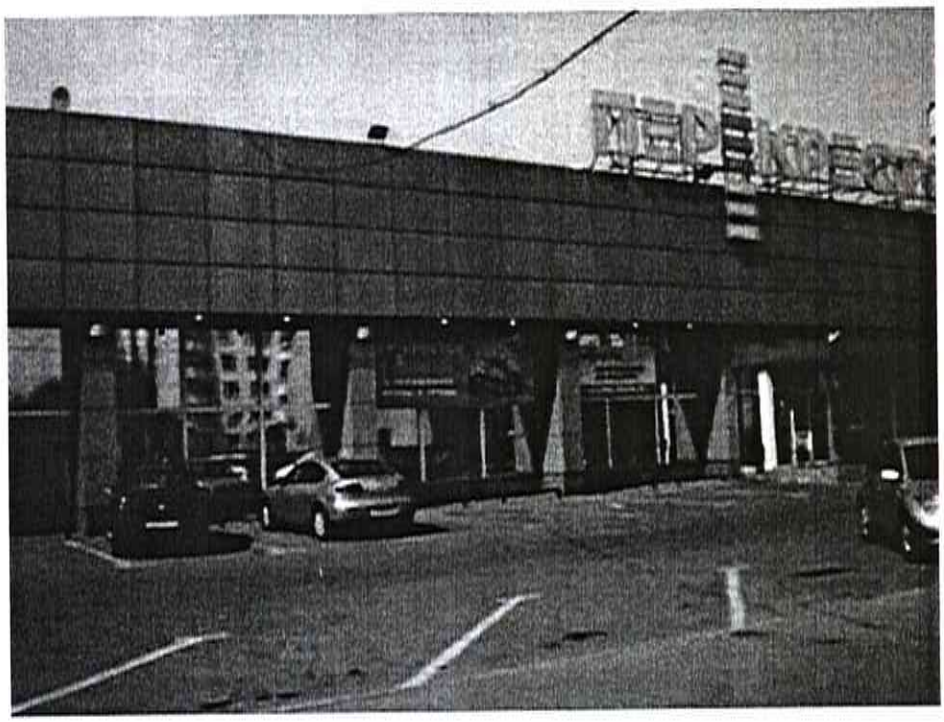
1. Гражданский кодекс РФ, 21.10.1994 г., часть I, часть II.
2. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, 2, 3, 7
4. Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015).
5. Международные стандарты оценки (International Valuation Standards) Международного комитета по стандартам оценки (International Valuation Standards Committee - IVSC).
6. Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
7. Постановление Министерства труда и социального развития Российской Федерации «Об утверждении квалификационной характеристики по должности «Оценщик (Эксперт по оценке имущества)» № 11 от 27 ноября 1996 года.
8. Система нормативных документов Российского Общества Оценщиков (РОО).
9. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб.: Изд-во СпбГУЭФ, 1998.
10. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. – СПб.: РОСТРОПРЕСС, 1997.
11. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY.
12. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003 г.
13. Оценка недвижимости. – 11-е изд./Пер.с англ. Под общ. Ред. И.Л. Артеменкова. – 2 е изд., испр. и доп. – М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2007. – 944 с.
14. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
15. Сборник укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Общественные здания».
16. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: «Дело Лтд», 1995. - 480 с.
17. Харисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.: Мособлупрполиграфиздат, 1994 - 231 с.
18. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости.
19. С.А. Новиков. Определение стоимости и цены строительства.

Приложение 2. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 26 июня 2007 г. № 77 АЖ 036194
2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 26 июня 2007 г. № 77 АЖ 036195
3. Договор аренды земельного участка № М-05-021058 от 06.11.2003 г.
4. Договор аренды земельного участка № М-05-034946 от 29.09.2010 г.
5. План земельного участка
6. Выписки из технического паспорта на здание от 08.10.2008 г. и кадастровый паспорт
7. Поэтажные планы
8. Экспликации к поэтажным планам

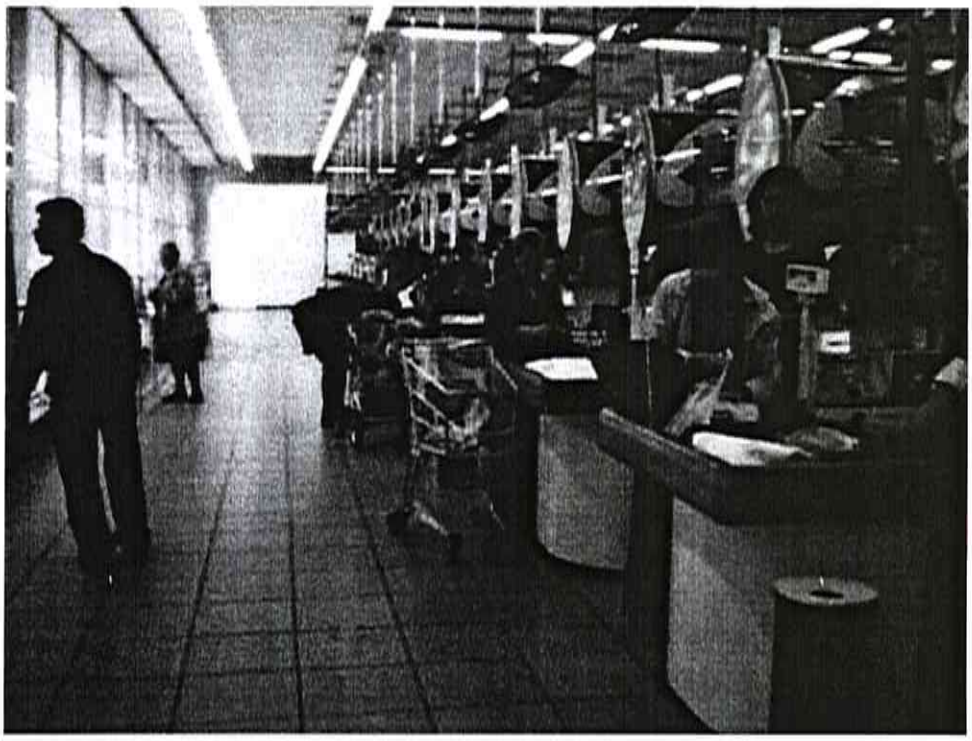
Приложение 3. Фотографии объекта оценки

Фасад здания по адресу ул. Домодедовская, д. 12



Вход в здание по адресу ул. Домодедовская, д. 12

Внутренние помещения



Вид здания (ул. Домодедовская, д.12, стр.2)

Внутренние помещения

Приложение 4. Исходные данные, полученные от Заказчика

КОПИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Дата выдачи:	«26» ИЮН 2007
Документы-основания:	Правила доверительного управления зарегистрированные ФСФР России 22.05.2007 за №0822-94127573; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 19.06.2007 №07-4ГХ-01/12565; Акт приема-передачи недвижимого имущества от Общества с ограниченной ответственностью "Домодедовская 12" от 18.06.2007
Субъект (субъекты) права:	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ - ЮГ" (Правила доверительного управления зарегистрированные ФСФР России 22.05.2007 за № 0822-94127573) под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС" (ИНН/КПП 7707500642/770701001; Место нахождения: 127051, г. Москва, М.Каретный пер., д.7, стр.1; Зарегистрировано: 19.08.2003, Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве, свидетельство серия 77 № 007194986, ОГРН 1037739831326)
Вид права:	общая долевая собственность
Объект права:	Адрес: МОСКВА, ул. ДОМОДЕДОВСКАЯ, д.12 Наименование: все здания Назначение: нежилое Площадь: 3886 кв.м
Кадастровый (или условный) номер:	27787
Существующие ограничения (обременения) права:	АРЕНДА, ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 ИЮН 2007 *года сделана запись регистрации № 77-77-12/013/2007-079*

Регистратор АЛЮТИН Д.В.

Серия 77АЖ 036194

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Дата выдачи:	«26» ИЮЛ 2007 г.
Документы-основания:	Правила доверительного управления зарегистрированные ФСФР России 22.03.2007 за № 0832-94127573. Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 19.06.2007 № 07-[illegible]. Акт приема-передачи недвижимого имущества от общества с ограниченной ответственностью «Домодедовская 12» от 18.06.2007 г.
Объект (субъекты) права:	Собственники закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», устанавливаются на основании данных записей реестра владельцев инвестиционных паев и реестра владельцев инвестиционных паев и счетов лицевых владельцев инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АЛТЕЙ ОЙ» (Правила доверительного управления зарегистрированные ФСФР России 22.03.2007 за № 0832-94127573) под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» (ИНН/КПП 7707506642/770701001; Место нахождения: 127051, г. Москва, М.Каретный пер., 12, стр.4; Зарегистрировано 19.08.2002, Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве, свидетельство серия 77 № 007194956, ОГРН 1037739831336)
Вид права:	общая долевая собственность
Объект права:	Адрес: МОСКВА, ул. ДОМОДЕДОВСКАЯ, д.12, стр.2 Наименование: все здание Назначение: нежилое Площадь: 259,7 кв.м
Кадастровый (или условный) номер:	20/88
Существующие ограничения (обременения) права:	ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
	Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним произведена «26» ИЮЛ 2007 года Регистрационный номер [illegible]
Регистратор	ЛАПТЕВ Д.В.

Серия 77АЖ 036195

удостоверительная надпись Мосрегистрации

Регистрационный округ № 01/ 05
Производится государственная регистрация сделки
«07» АПР 2004 г.
№ регистрации 77-01/05-5/2004-502
Регистратор
Подпись
№ 119

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М - 01 - 011242

(Номер договора)

06 04 2004

(Число) (Месяц) (Год)

77051102101

(Кадастровый №)

50109149

(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 "12" августа 2003 г. № 33-И-1/3-(142) от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и **Закрытое акционерное общество "ФинТоргКонсалт Менеджмент"***, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора Лоскутова Олега Валентиновича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Южного административного округа от 14.08.2003 г. № 01-41-2437 (МКЗ от 01.09.2003 г. Рег. № РД4-5521/3), 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 **6386 (шесть тысяч триста восемьдесят шесть) кв. м.**, имеющий адресные ориентиры: **г. Москва, Домодедовская улица, вл. 12, стр. 1**, предоставляемый в пользование на условиях долгосрочной аренды для эксплуатации здания магазина.

* В соответствии со свидетельством МИС от 19.08.2002г. № 1027700138091 ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ФИНТОРГКОНСАЛТ МЕНЕДЖМЕНТ".

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 кирпичное здание (магазин).

2.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1.Договор заключен сроком **до «14» августа 2052 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 со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 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 земельный участок, расположенный в зоне регулирования застройки памятников истории и культуры согласно действующему законодательству Российской Федерации и г. Москвы.

4.2.Арендатор обязан использовать земельный участок только по целевому назначению.

4.3.Арендатор обязан для решения вопроса о предоставлении Участка на новый срок обратиться в префектуру ЮАО за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

4.4.Арендатору в течение шести месяцев со дня присвоения в Москомземе учетного номера настоящему Договору обновить документы БТИ.

4.5.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 обратить взыскание 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 возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производится по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом

случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 2а - Ситуационный план

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество "ФинТоргКонсалт Менеджмент"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Юридический адрес: 115551, г. Москва, Домодедовская улица, дом 12
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 115551, г. Москва, Домодедовская улица, дом 12
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7737125981, ОКПО 58021722, ОКОНХ 71500, 80300, 80400
Расчетный счет № 40603810900001300001	Расчетный счет № 40702810400000013631
в АКБ "Русский земельный банк"	в ОАО РАКБД "РОСДОРБАНК" Г. МОСКВА
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810700000000666
БИК 044552730	БИК 044583666
Телефон: 318-2111	Телефон: 318-4040

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Начальник объединения регулирования землепользования в Южном административном округе земельного комитета на основании доверенности от "12" августа 2003г. № 33-Н-1/3-(142)

_____ Н. В. Ломакин

"___" _____ 200___ г.

М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор

_____ О. В. Лоскутов

"___" _____ 200___ г.

М.П.

Приложение 1 к Договору
№ [illegible]
от "[illegible]" [illegible] 200[illegible] г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 050109149

Закрытое акционерное общество "ФинТоргКонсалт Менеджмент"

I. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК N 50109149

1. Площадь земельного Участка (всего)	кв.м	6386
2. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы		28
3. Коэффициент дифференциации по территориям города базовых ставок ежегодной арендной платы		0.550
4. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель за 1 га	руб.	216000
5. Коэффициент, учитывающий инфляцию (Введен с 01.01.2003 г 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
Размер ежегодной арендной платы за земельный участок без учета коэффициента инфляции	**руб.**	**75865.68**
Размер ежегодной арендной платы за земельный участок	**руб.**	**327739.74**

II. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель платежа:
ИНН 7705031674, КПП 770501001 Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (ДЗ Москомзема)
Расчетный счет 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва БИК 044583001)
Назначение платежа: КБК 2010202, ОКАТО 45296577000
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 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".

2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала.

3. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем присвоения настоящему Договору в Мосгоркомземе учетного номера.

4. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная с дня, следующего за сроком внесения арендной платы по 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 "12" марта 2003 г. № 33-Д-17/3 (142)

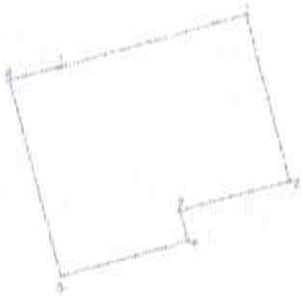
К.Я. Лазарев
м.п.

От Арендатора:
Генеральный директор

О.В. Лоскутов
м.п.

Приложение 2 к Договору
№ М-05-017 [illegible]
от "02" [illegible] 2002 г.

ПЛАН
земельного участка
ЗАО "ФинТоргКонсалтМенеджмент"
Адрес участка: ул.Домодедовская, вл.12
Кадастровый № 770511002101
Масштаб 1:2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ р

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД. МИН	ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1-2	ЮВ 15 59.8	63.943	
2-3	ЮЗ 74 0.8	42.153	
3-4	ЮВ 15 52.3	11.781	
4-5	ЮЗ 73 34.0	49.088	
5-6	СЗ 16 4.1	75.496	
6-7	СВ 74 21.9	19.429	
7-1	СВ 73 31.2	21.831	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 8386 ± 32 М.КВ.М

Начальник ТОРЗ ЮАО _____ Н.В. Домакин
м.п.

Приложение 2а к Договору
№ М-05-
от "" 200 г

ПЛАН
земельного участка
ЗАО "ФинТоргКонсалтМенеджмент"
Адрес участка: ул.Домодедовская, вл.12
Кадастровый № 770511002101
Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ ЮАО Н.В. Лемакин
м.п.

ГОРЗ ЮАО

МОСКОМЗЕМА

Учетный номер дополнительного
соглашения № М-05-021058 /___
от "11" февраля 2011 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
№ М-05-021058 от 06.11.2003
Землеустроительное дело № 05019149
Адрес участка: Домодедовская улица, вл. 12, стр. 1

г.Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе г.Москвы Солодкина Владимира Владимировича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 29 декабря 2010 № 33-И-3264/10, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, **общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на здание по адресу: Домодедовская улица, вл.12, стр.1 (Свидетельство о государственной регистрации права Управления Федеральной службы регистрационной службы по Москве от 26.06.2007, Серия 77 АЖ № 036194, запись регистрации № 77-77-12/013/2007-079) и в соответствии с п. 1 ст. 35 ЗК РФ и ст. 271 ГК РФ, права и обязанности по Договору аренды земельного участка № М-05-021058 от 06.11.2003 в полном объеме переходят с 26.06.2007 к **обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»** «Арендатор».

2. Срок действия Договора аренды земельного участка № М-05-021058 от 06.11.2003 остается неизменным.

3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка М-05-021058 от 06.11.2003.

4. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

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

Юридические адреса и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:	**Арендатора:**
Департамент земельных ресурсов города Москвы	общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Юридический адрес: 127051, г.Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр.1
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 127051, г.Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр.1
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40701810200130000057
л/с № 0307111000450284	к/с № 30101810700000000187
в отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в ОАО Банк ВТБ
БИК 044552730	БИК 044525187
ОКПО 16412348	ОКПО 94127573
ИНН 7705031674	ИНН 7707500642
Телефон 318-21-11	Телефон 699-96-15

Подписи сторон:

От Арендодателя:	**От Арендатора:**
Начальник ТУ ЮАО	Генеральный директор
_____ В.В.Сподкин	_____ Е.А.Машкова
«__» _____ 201_ г.	«__» _____ 201_ г.
М.П.	М.П.
Исполнитель: Медведева Е.А.	

ТУ ЮЛО
Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 2 листов
«21» декабря 2011 г.
Исполнитель: советник Мешкова Е.А.
Начальник ТУ ЮЛО
В.В.Солодкин
М.П.
Генеральный директор
ООО «УК «ОЛМА-ФИНАНС» ДУ
ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под
управлением ООО «УК «ОЛМА-
ФИНАНС»
Е.А.Мешкова
М.П.
"ОЛМА-ФИНАНС"

Учетный номер дополнительного
Соглашения № М-05-021058 /___
от "__" _____ 20__ г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору аренды земельного участка
№ М-05-021058 от 06.11.2003
Землеустроительное дело № 05019149
Адрес участка: Домодедовская улица, вл.12, стр.1

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе г.Москвы Солодкина Владимира Владимировича, действующей на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 29 декабря 2010 г. № 33-И-3264/10, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»**, в лице генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и представленным кадастровым паспортом земельного участка от 14.10.2010 № 77/501/10-102225 установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно Приложению № 1 к настоящему дополнительному соглашению.

2. Считать утратившими силу пункты Договора и Приложений к нему, в части, противоречащей настоящему Соглашению.

3. Настоящее дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора аренды от 06.11.2003 № М-05-021058.

4. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон, и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

Арендодателя:	**Арендатора:**
Департамент земельных ресурсов города Москвы	общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»
Юридический адрес: 115054, Москва, ул. Бахрушина,20	Юридический адрес: 127051, г.Москва, Малый Каретный переулок, д.7, стр.1
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 127051, г.Москва, Малый Каретный переулок, д.7, стр.1
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40701810200130000057
л/с № 0307111000450284	к/с 30101810700000000187
в отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москвы 705	в ОАО Банк ВТБ
БИК 044583001	БИК 044525187
ОКПО 16412348	ОКПО 94127573
ИНН 7705031674	ИНН 7707500642
Телефон 318-21-11	Телефон 699-96-15

Подписи сторон:

От Арендодателя:	**От Арендатора:**
Начальник ТУ ЮАО	Генеральный директор
В.В.Солодкин	Е.А.Машкова
«__» _____ 20__ г.	«__» _____ 20__ г.
М.П.	М.П.

Приложение № 1
к дополнительному соглашению
от "16" декабря 2011 г.
к договору аренды
№ М-05-021058 от 06.11.2003 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС №М-05-021058 - _____
общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»
Адрес участка: г.Москва, Домодедовская улица, вл.12, стр.1
Землеустроительное дело № 05019149
Кадастровый № 77:05:11002:101

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного Участка (всего)	кв.м	6 386
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	130 452 760.98
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.4. Годовая арендная плата*		
начисляется с 01.01.2010 по 31.12.2010	**руб.**	**479 843.75**
начисляется с 01.01.2011 по 31.12.2011	**руб.**	**959 687.50**
начисляется с 01.01.2012 по 31.12.2012	**руб.**	**1 919 375.00**
начисляется с 01.01.2013	**руб.**	**1 956 791.42**

* в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2.БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель платежа:
ИНН 7705031674, КПП 770501001
Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705 (БИК 044583001)
КБК 07111105910020001120
ОКАТО 45296577000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал _____ года.
ФЛС № М-05-021058 - _____ ; НДС не облагается

Примечание:
1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановлений Правительства Москвы от 25.04.2006г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».
2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала.
3. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.
4. ***При оформлении платежного поручения ссылка на номер договора аренды земли обязательна.***

Подписи сторон:

От Арендодателя:
Начальник ГУЗОЛО
_____ В.В.Солодкин
"___" _____ 20___ г.
М.П.

От Арендатора:
Генеральный директор
"ОЛМА-ФИНАНС" _____ Е.А.Маскова
"___" _____ 20___ г.
М.П.

ТУ ЮАО
Пронумеровано, сброшюровано
прошито и скреплено печатью 3 листов
«[illegible]» [illegible] 20[illegible] г.
Исполнитель: хранитель Машкова Е.А.
Начальник ТУ ЮАО
В.В.Соколкин

Генеральный директор
ООО «УК «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под
управлением ООО «УК «ОЛМА-
ФИНАНС»
Е.А.Машкова

"ОЛМА-ФИНАНС"

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

для целей эксплуатации объектов капитального строительства

№ М-05-[illegible]
(Номер договора)

[illegible] [illegible] 2010
(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0011002:107
(Кадастровый №)

51100187
(Условный №)

г.Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе города Москвы Солодкина Владимира Владимировича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 30 марта 2010 г. № 33-И-684/10 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС"**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжениями Департамента земельных ресурсов города Москвы **от 05.02.2010 № 135-05 ДЗР** и **от 11.06.2010 № 1077-05 ДЗР**, именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **609 (шестьсот девять) кв.м** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:0011002:107, имеющий адресный ориентир: **г.Москва, ул.Домодедовская, вл.12, стр.2**, предоставляемый в пользование на условиях аренды **для эксплуатации существующего здания магазина в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.**

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Аренда-

тору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта полномочного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемом к договору кадастровом паспорте земельного участка (приложение 1). Кадастровый паспорт земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположены:

-- кирпичное здание (магазин).

2.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком **до 15 апреля 2022 года.**

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

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

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется **с 21 августа 2009 года** и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети

Интернет.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Уведомление может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. При передаче Арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендатору:

4.1. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2.Арендатору земельный участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.3.Арендатор обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и

доступ на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.4.Арендатору ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке охранного обязательства на объекты культурного наследия.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

Арендатор обязан:

5.6. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. 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.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды земельного участка и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. После присвоения учетного номера Договору и/или дополнительным соглашениям к нему в Департаменте земельных ресурсов города Москвы Арендатор обязан представить Арендодателю комплект документов для государственной регистрации настоящего Договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

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

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. 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.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;

- использования Участка не в соответствии с целью предоставления;

- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;

- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

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

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипоте-

ку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

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

7.6. Оплата указанных в п.п. 7.2, 7.3, 7.4. пеней и штрафов производится за счет собственных средств ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС».

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с

ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка

2 - Расчет арендной платы

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС"
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 127051, г.Москва, Малый Каретный переулок, дом 7, стр.1
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 127051, г.Москва, Малый Каретный переулок, дом 7, стр.1
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7707500642/7707500642 ОКПО 94127573, ОКВЭД 65.23.1
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40701810900130000057
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	в ОАО Банк ВТБ
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 044583001	БИК 044525187
Телефон 318-21-11 (секретарь)	Телефон 699-96-15

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Начальник Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе города Москвы

"___" _____ 201__ г.

М.П.

В.В.Солодкин

От Арендатора:

Генеральный директор ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС"

"___" _____ 201__ г.

М.П.

Е. А. Маникова

Филиал города Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (полного/краткого) (кадастровая выписка земельного участка)

27 ноября 2009г. № 77/501/09-99155

1	Кадастровый номер 77:05:09:11002:107			2	Лист № 1		3	Всего листов 1		В.1
	Общие сведения									
4	Предыдущие номера: —									
5									6 Для постановки номера в государственный кадастр недвижимости	
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г.Москва, ул. Дорогомиловская, вл.12, стр.2									
8	Кадастровый квартал									
9.1	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена		
9.2		РСО								
9	Разрешенное использование: ЭКСПЛУАТАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗДАНИЯ МАГАЗИНА									
10	Фактическое использование: характеристика деятельности									
11	Площадь 6,0 кв. м		12 Кадастровая стоимость (руб.) 12560192.64		13 Удельный показатель кадастровой стоимости 4 руб./кв.м. 2094.24			14 Система координат СК-1995 (МСК г.Москва)		
15	Особые отметки: —									
16	Особые отметки: Кадастровый номер 77:05:09:11002:107 заменяется кадастровым номером 77:05:11002:107									
17										
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на обособленные земельные участки	18.1 Номера обособленных участков								
		18.2 Номер участка, предварительно в РСН ЕГРЗ Москвы								
		18.3 Номера участков, подлежащих снятию с государственного учета								

Заместитель начальника отдела

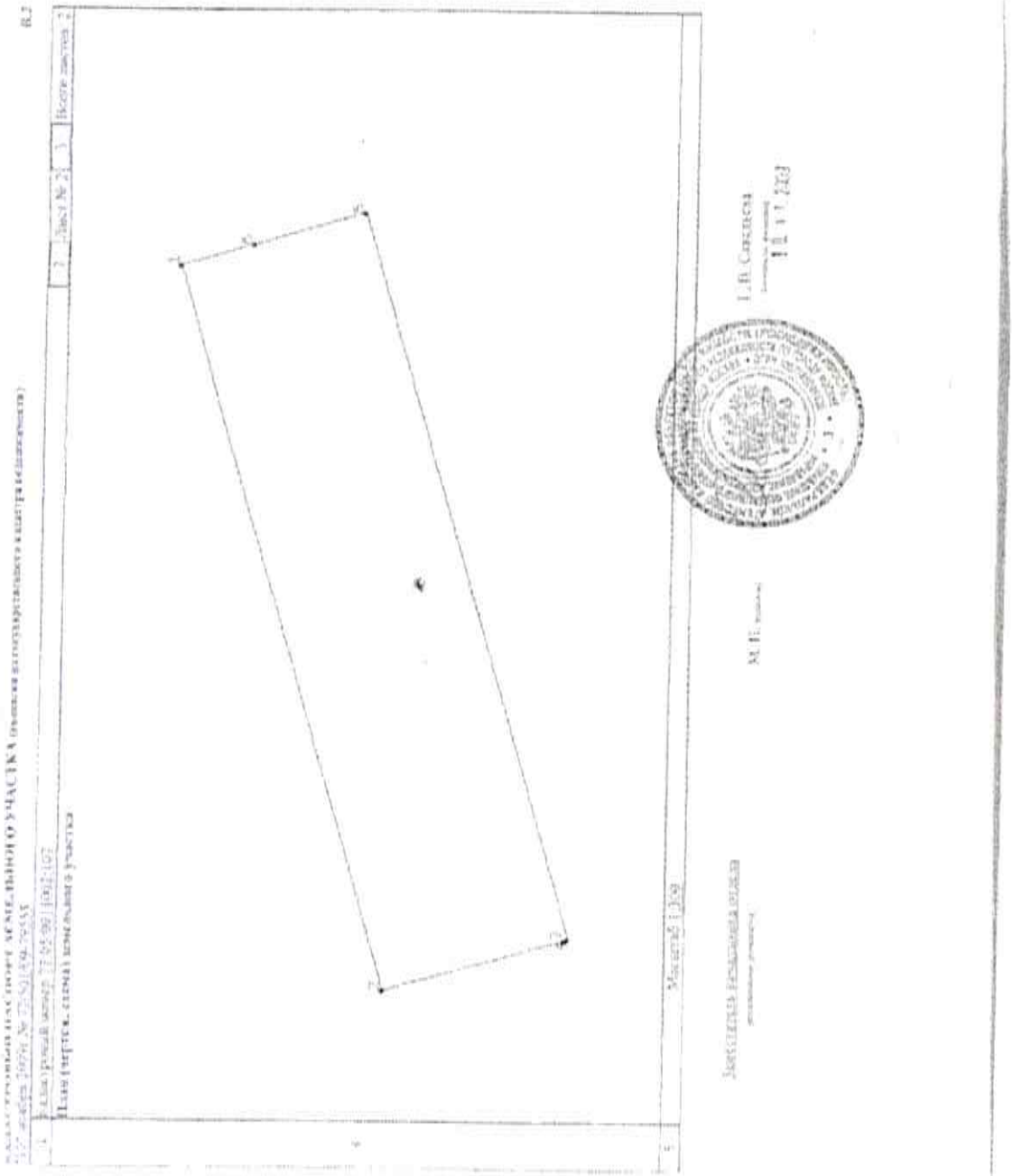
М.П.

Г.В.Хмелева

18.11.2011

Приложение 2 к Договору
№ М-05-[illegible]
от «[illegible]» [illegible] 2011 г.

КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА
Международный Центр Оценки
International Valuation Center
+7 (495) 261-5653, 263-0100, 261-9110 http://www.valuation.ru E-mail: ivc@valuation.ru
RICS



Приложение 2 к Договору
№ М-05- 030946
от «28» сентября 2010 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____-001

Арендатор: общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС"
Адрес участка: г.Москва, ул.Домодедовская, вл.12, стр.2
Кадастровый номер 77:05:0011002:107

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	609
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	12 560 192.61
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.4. Годовая арендная плата* (начисляется с 21.08.2009)	руб.	188 402.89

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1.Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве
(для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105010020001120, ОКАТО 45296577000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал ____ __ года ФЛС № М-05-_____ - 001. НДС не облагается.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Начальник Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы

_____ В.В. Солодкин

"___" _____ 201__ г.

М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС"

_____ Е. А. Машкова

"___" _____ 201__ г.

М.П.

ГУ ЮАО
Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 75 листов
«26» сентября 2013 г.
Исполнитель: советник Красовская Л.В

Начальник ГУ ЮАО

_____ В.В. Солодкин
м.п.

Генеральный директор
ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АПТЕКИЛЪ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС"

_____ Е. А. Мишкова
м.п.

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	8.10.08	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			3673/12		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Южный		Квартал № 3673	
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Домодедовская ул.			
Дом	12	Корпус	-	Строение	-
Помещ.№	-				
Примечание:					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	27	на	2008	Год постройки	1974
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-			-	
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от ТЭЦ, электричество				
Высота потолков	h1эт=3,00 h1эт=3,95 h2эт=3,00				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 1.10.2004г. N 5009762.

Бюро технической инвентаризации Южное ТБТИ

Начальник ТБТИ О.К.Ярославцева

"8" октября 2008 г.

Кобзева
Татьяна Сергеевна
заместитель начальника

Исполнитель Маскова Н.А.

2008.4.004419

Соколова
Галина Валентиновна
руководитель группы
по ведению базы
строительных данных

01 50 08 0091854

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

Форма 1а
Действительная в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Южное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3673/12 Литер -
по состоянию на 8.09.2008 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		03123453			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Даниловская ул.			
Дом	12	Корп.	-	Строение	-
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		3886,0	Количество квартир		-
Кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		кирпичный
застекленных клеток		-	Год постройки		1974
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		2
винт. камер		-	Подземных этажей		-
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		1577,8
Площадь застройки (кв.м.)		3096	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)		3886,0 -

01 50 08 0091849

International Valuation Center

КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА
Международный Центр Оценки
+7 (495) 261-5653, 263-0100, 261-9110 http://www.valuation.ru E-mail: ivc@valuation.ru

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Управляющая компания "СОЛИД-ФИНАНС"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроено-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	3886,0	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	3886,0
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 1.10.2004г. N 5009762.

Кобзева
Татьяна Сергеевна
заместитель начальника

Начальник ТБТИ О.Н.Ярославцева 8.10.2008 Подпись

Исполнитель Масков Н.А. 8.10.2008 Подпись

Соколова
Галина Валентиновна
Руководитель группы
по инвентаризации
строительства и технической инвентаризации

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 09.10.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3673/12 (02123453)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование Цветерсам
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Южный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Орехово-Борисово Северное
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Домодедовская
Номер дома	12	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 3886,9 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей: 2 , количество подземных этажей: -
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1974
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества -
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.9. Примечание: год обследования - 2008
1.10. ГУП Мосгорбти (Южное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МО-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Южного ТБТИ (подпись) О.Н.Ярославцева (инициалы, фамилия)

Кобзева
Татьяна Сергеевна
заместитель начальника

01 50 08 0091846

инженер Кокорева И.Я
08.10.08г

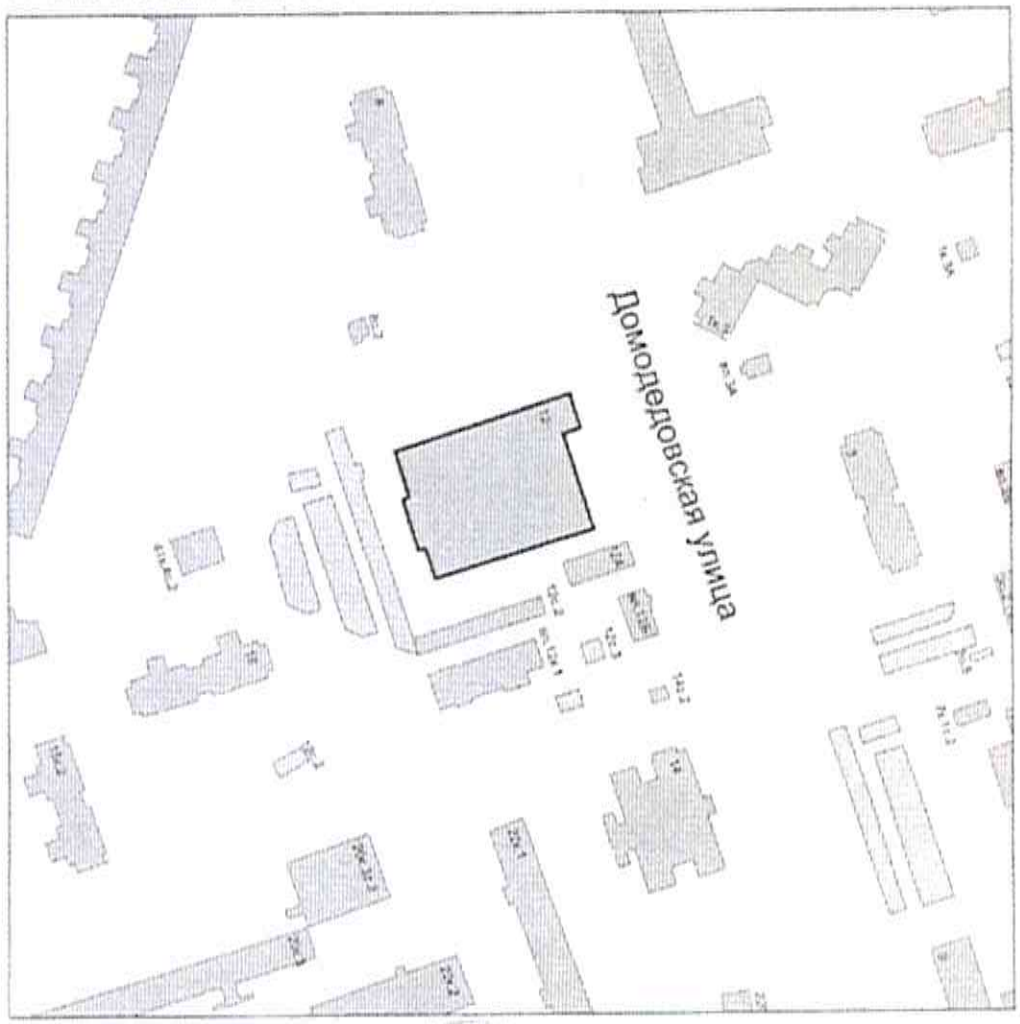
Соколова
Галина Валентиновна
руководитель группы
по оценкам зданий
сооружений

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания
(на объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер:
Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер): 3673/12 (021233453)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Южного ТИТИ (подпись)

Южное ТИТИ №4

Кобзева Татьяна Сергеевна
заместитель начальника
(инициалы, фамилия)

Скреплено ___1___ листов

Кобзева
Татьяна Сергеевна
заместитель начальника

Инженер по ведению ЦАП 01.10.09 Грачёва Н.А. Грачёва

Обложка формы №22 и 25

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ГОРОДА МОСКВА
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

(4) Южное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Почтовый адрес	К поэтажному плану дома №	*12* корп. стр.
	Домодедовская ул.	
	Южного административного округа г.Москвы	
Строительный адрес	Наименование объекта	
	Административный округ	*Южный*
	Наименование микрорайона или городского проезда	
	Микрорайон №	Корпус№ Секция№№

Заказчик

Владелец

Здание построено по проекту

Экспликация составлена по состоянию на *08.09.2008*

Экспликацию составил *Каскова И.А.*

проверил *Соколова Г.В.*

Соколова Галина Валентиновна
руководитель группы по инвентаризации зданий и сооружений

Зам. начальника ТБТИ

Штамп ТБТИ

Южное ТБПИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Домодедовская ул., 12

стр. 1

Помещение N 1 Тип: Торговые (универсам) ф.25
Последнее обследование 8.09.2008
Распоряжение префекта
от 14.01.2003 N 01-41-28

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	подв.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	зал торговый	1361,4	1361,4		торгов.			395
	2	зал торговый	13,2	13,2		торгов.			
	3	зал торговый	13,2	13,2		торгов.			
	4	зал торговый	17,5	17,5		торгов.			
	5	зал торговый	17,2	17,2		торгов.			
	6	зал торговый	21,2	21,2		торгов.			
	7	зал торговый	12,7	12,7		торгов.			
	8	коридор	10,9		10,9	склад.			
	9	цех расфасовки	21,0	21,0		торгов.			
	10	пом.подсобное	14,8		14,8	торгов.			
	11	кладовая	8,1		8,1	торгов.			
	12	кладовая	9,7		9,7	склад.			
	13	умывальная	4,1		4,1	склад.			
	14	коридор	1,9		1,9	склад.			
	15	уборная	1,0		1,0	склад.			
	16	уборная	0,8		0,8	склад.			
	17	комната охраны	9,0	9,0		торгов.			
	18	коридор	6,6		6,6	прочая			
	19	пом.техобслужив.	52,0		52,0	склад.			
	20	электрощитовая	20,4		20,4	склад.			
	21	пом.подсобное	9,5		9,5	склад.			
	22	кладовая	10,6		10,6	склад.			
	23	камера холодиль	16,4	16,4		торгов.			
	24	камера холодиль	16,4	16,4		торгов.			
	25	камера холодиль	15,9	15,9		торгов.			
	26	коридор	173,4		173,4	склад.			
	27	цех	13,1	13,1		склад.			
	28	цех	17,8	17,8		склад.			
	29	цех сортировки	43,4	43,4		склад.			
	30	кладовая	17,0		17,0	склад.			
	31	кладовая	26,4		26,4	торгов.			
	32	кладовая	26,3		26,3	склад.			
	33	кладовая	25,7		25,7	склад.			
	34	кладовая	25,7		25,7	торгов.			
	35	кабинет	22,9	22,9		склад.			
	36	коридор	270,2		270,2	склад.			
	37	камера хранения	15,3	15,3		торгов.			
	38	камера хранения	32,3	32,3		склад.			
	39	камера холодиль	20,1	20,1		склад.			
	40	камера холодиль	21,7	21,7		склад.			
	41	камера холодиль	22,6	22,6		склад.			
	42	камера холодиль	16,4	16,4		склад.			

01 50 08 0091851

По адресу: Домодедовская ул., 12

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. подж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
	43	цеммальная	5,6		5,6	склад.			
	44	коридор	6,3		6,3	торгов.			
	45	уборная	1,2		1,2	торгов.			
	46	уборная	0,9		0,9	торгов.			
	47	пом.подсобное	10,6		10,6	торгов.			
	48	цех	24,7	24,7		торгов.			
	49	цех	9,8	9,8		торгов.			
	50	цех расфасовки	11,7	11,7		торгов.			
	51	кабинет	9,7	9,7		торгов.			
	52	цех	19,1	19,1		торгов.			
	53	цех расфасовки	12,7	12,7		торгов.			
	54	цех	24,6	24,6		торгов.			
	55	цех расфасовки	16,4	16,4		торгов.			
	56	цех упаковки	25,4	25,4		торгов.			
	57	цех расфасовки	15,9	15,9		торгов.			
	58	тамбур	13,4		13,4	торгов.			
	59	пом.для хранени	15,3	15,3		торгов.			
	60	тамбур	13,6		13,6	торгов.			
Итого		по помещению	2712,7	1946,0	766,7				
---Нежилые помещения всего			2712,7	1946,0	766,7				
в т.ч. Торговые			1856,7	1735,7	121,0				
Складские			849,4	210,3	639,1				
Прочие			6,6		6,6				

Помещение N II Тип: Прочие (теплоузел)
Последнее обследование 8.09.2008
Распоряжение префекта
от 14.01.2003 N 01-41-28

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. подж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
1	1	пункт тепловой	36,6	36,6		прочая			
	2	пом.подсобное	16,4		16,4	прочая			395
Итого		по помещению	53,0	36,6	16,4				
---Нежилым помещения всего			53,0	36,6	16,4				
в т.ч. Прочие			53,0	36,6	16,4				

По адресу: Донской проезд ул., 12

стр. 3

Этаж: Торговые

Последнее обследование 8.09.2008

ф.25

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещения	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. всего	в т.ч. балк.	в т.ч. прол.	Высота
1	А	клетка лестнич	14,5		14,5 торгов.				300
	Б	клетка лестнич	15,1		15,1 торгов.				
Итого		по помещению	29,6		29,6				
---Нежилые помещения всего			29,6		29,6				
в т.ч. Торговые			29,6		29,6				
Итого		по этажу 1	2795,3	1982,6	812,7				
---Нежилые помещения всего			2795,3	1982,6	812,7				
в т.ч. Торговые			1886,3	1735,7	150,6				
		Складские	849,4	210,3	639,1				
		Прочее	59,6	36,6	23,0				

По адресу: Кременецкая ул., 12

стр. 4

Помещение N 1 Пл.: Торговое (цокольное)
Последнее обследование 8.09.2008
Распоряжение префекта
от 14.01.2003 N 01-41-28

ф.25

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
2	1	кабинет	14,4	14,4		торгов.			300
	2	бухгалтерия	13,6	13,6		торгов.			
	3	венткамера	5,7	5,7		прочая			
	4	пом.техобслужив	74,6		74,6	прочая			
	5	венткамера	254,6	254,6		прочая			
	6	венткамера	10,1	10,1		прочая			
	7	венткамера	5,1	5,1		прочая			
	8	кладовая	23,0		23,0	торгов.			
	9	мастерская	18,2		18,2	склад.			
	10	кладовая	24,6		24,6	торгов.			
	11	коридор	14,8		14,8	торгов.			
	12	гардеробная	10,8		10,8	торгов.			
	13	уборная	1,4		1,4	торгов.			
	14	умывальная	1,5		1,5	торгов.			
	15	умывальная	1,5		1,5	торгов.			
	16	уборная	1,4		1,4	торгов.			
	17	душевая	1,2		1,2	торгов.			
	18	душевая	1,3		1,3	торгов.			
	19	тамбур	3,4		3,4	торгов.			
	20	гардеробная	15,0		15,0	торгов.			
	21	гардеробная	31,2		31,2	торгов.			
	22	гардеробная	12,6		12,6	торгов.			
	23	умывальная	4,3		4,3	торгов.			
	24	душевая	1,5		1,5	торгов.			
	25	душевая	1,5		1,5	торгов.			
	26	умывальная	1,5		1,5	торгов.			
	27	уборная	1,6		1,6	торгов.			
	28	кабинет	18,2	18,2		торгов.			
	29	кабинет	21,5	21,5		торгов.			
	30	кладовая	12,2		12,2	торгов.			
	31	комната охраны	18,0	18,0		торгов.			
	32	кабинет	20,8	20,8		торгов.			
	33	кабинет	12,0	12,0		торгов.			
	34	коридор	5,3		5,3	торгов.			
	35	кабинет	11,0	11,0		торгов.			
	36	коридор	4,9		4,9	торгов.			
	37	кабинет	10,8	10,8		торгов.			
	38	кабинет	38,4	38,4		торгов.			
	39	коридор	52,3		52,3	торгов.			
	40	пом.пожсобнов	15,9		15,9	торгов.			
	41	умывальная	2,4		2,4	торгов.			
	42	уборная	2,1		2,1	торгов.			
	43	уборная	2,1		2,1	торгов.			
	44	умывальная	2,6		2,6	торгов.			
	45	бельевая	11,9		11,9	торгов.			
	46	гардеробная	9,1		9,1	торгов.			
	47	гардеробная	31,4		31,4	торгов.			
	48	моечная	13,8		13,8	торгов.			
	49	кухня	30,2		30,2	торгов.			
	50	зал обеденный	56,0	56,0		торгов.			
	51	кабинет	21,3	21,3		торгов.			

По адресу: Домодедовская ул., 12

стр. 5

Помещение N 1 (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
	52	кабинет	15,5	15,5		торгов.			
	53	коридор	10,4		10,4	торгов.			
	54	коридор	49,9		49,9	торгов.			
	55	АТС	10,8	10,8		торгов.			
Итого		по помещению	1061,2	557,8	503,4				
---Нежилые помещения всего			1061,2	557,8	503,4				
в т.ч.		Торговые	692,9	282,3	410,6				
		Складские	18,2		18,2				
		Прочие	350,1	275,5	74,6				

Тип: Торговые ф.25

Последнее обследование 8.09.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
2	A	клетка лестнич	14,5		14,5	торгов.			300
	B	клетка лестнич	15,0		15,0	торгов.			
Итого		по помещению	29,5		29,5				
---Нежилые помещения всего			29,5		29,5				
в т.ч.		Торговые	29,5		29,5				
Итого		по этажу 2	1090,7	557,8	532,9				
---Нежилые помещения всего			1090,7	557,8	532,9				
в т.ч.		Торговые	722,4	282,3	440,1				
		Складские	18,2		18,2				
		Прочие	350,1	275,5	74,6				
Итого		по зданию	3886,0	2540,4	1345,6				
---Нежилые помещения всего			3886,0	2540,4	1345,6				
в т.ч.		Торговые	2608,7	2018,0	590,7				
		Складские	867,6	210,3	657,3				
		Прочие	409,7	312,1	97,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 1.10.2004г. N 5009762.

Экспликация на 5 страницах 8.10.2008 г.

Исполнитель Маскова Н.А.

2008.4.304419

Всего прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 5 страниц
ТЬТИ (Дзержинск, Московская
Начальник О.Н. Ярославцева
Татьяна Сергеевна
Заместитель начальника
Кобзева
Бюро технической инвентаризации города

ПОЭТАЖНЫ

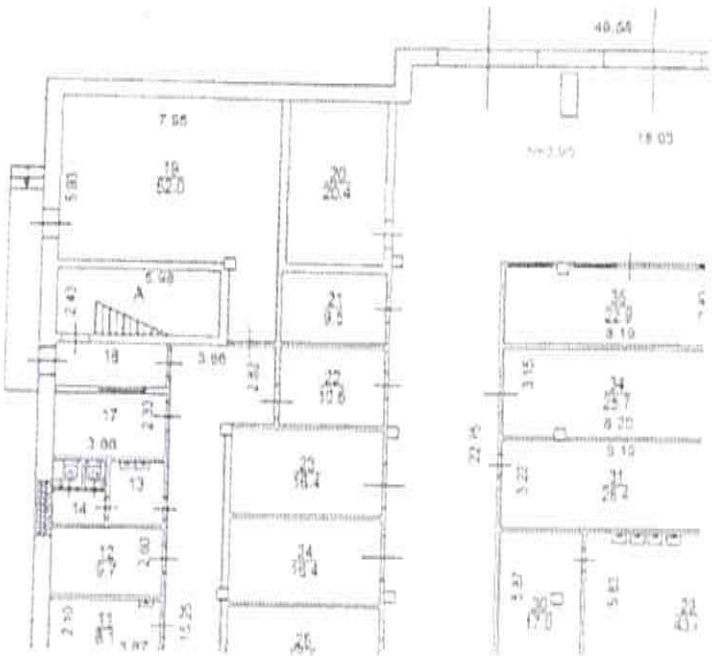
по адресу: Домодедовс

домовл. (вл.): _____

корпус _____ строение (

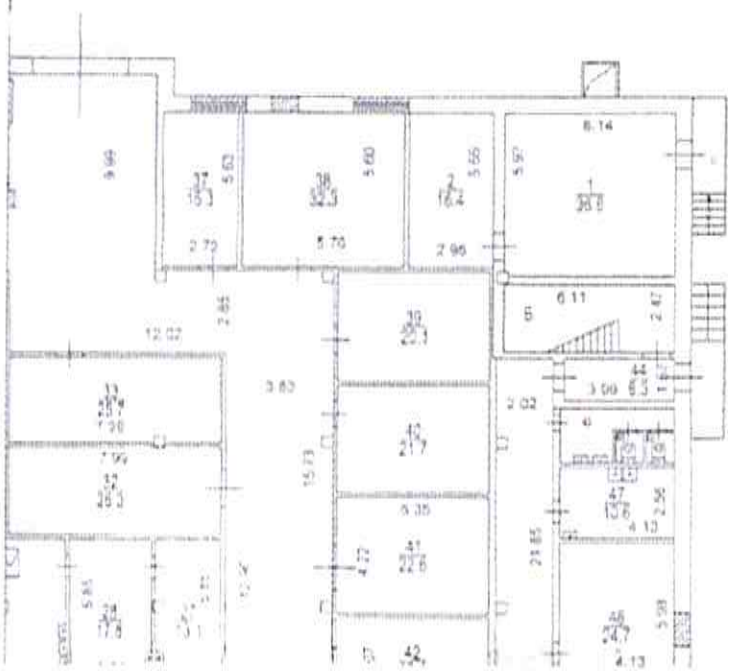
квартал № _____ _____К

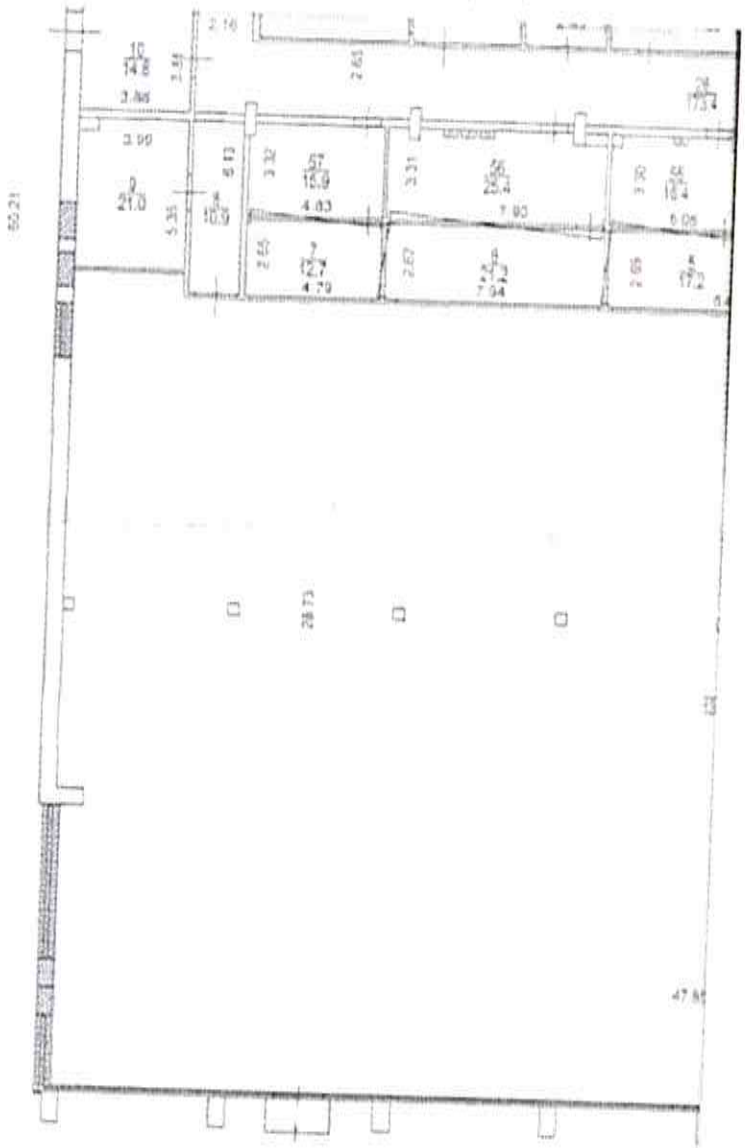
1 й эт.



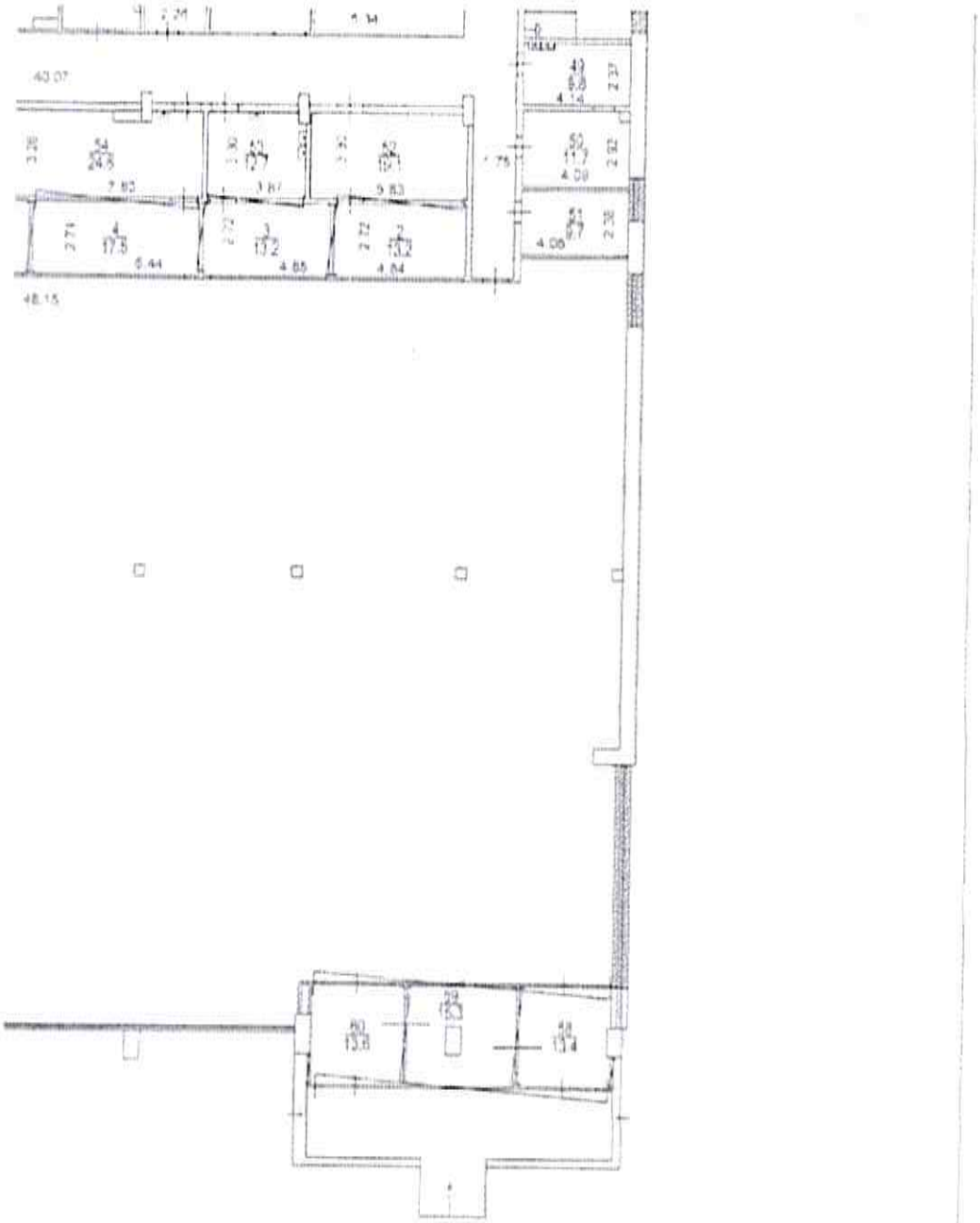
ПЛАН
УП
ЗОМ 12
ружение)
АО г. МОСКВЫ

Южное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы





Масштаб 1:200



ПОЭТАЖН

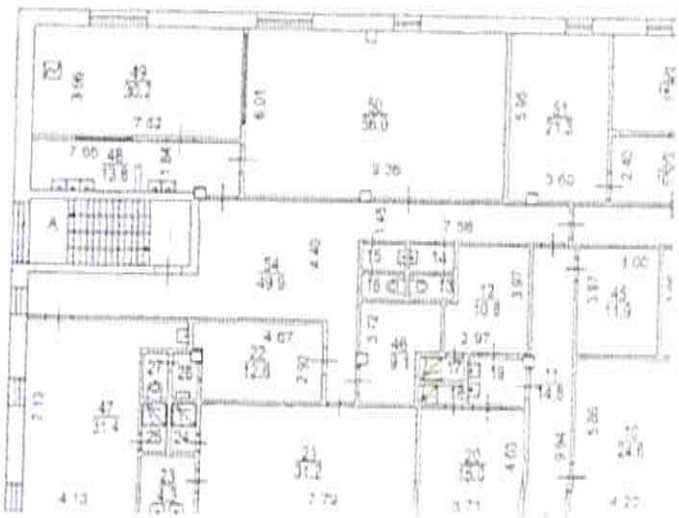
по адресу: Домодедов

домовл. (вл.): _____

корпус _____ строение

квартал № _____

2 й эт.



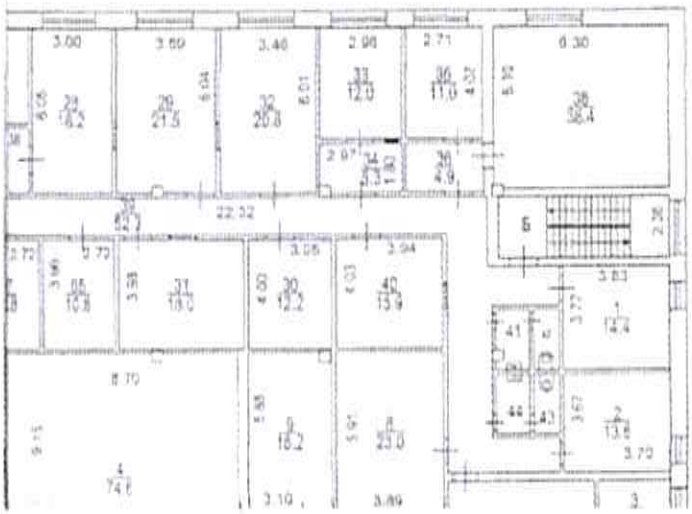
ПЛАН

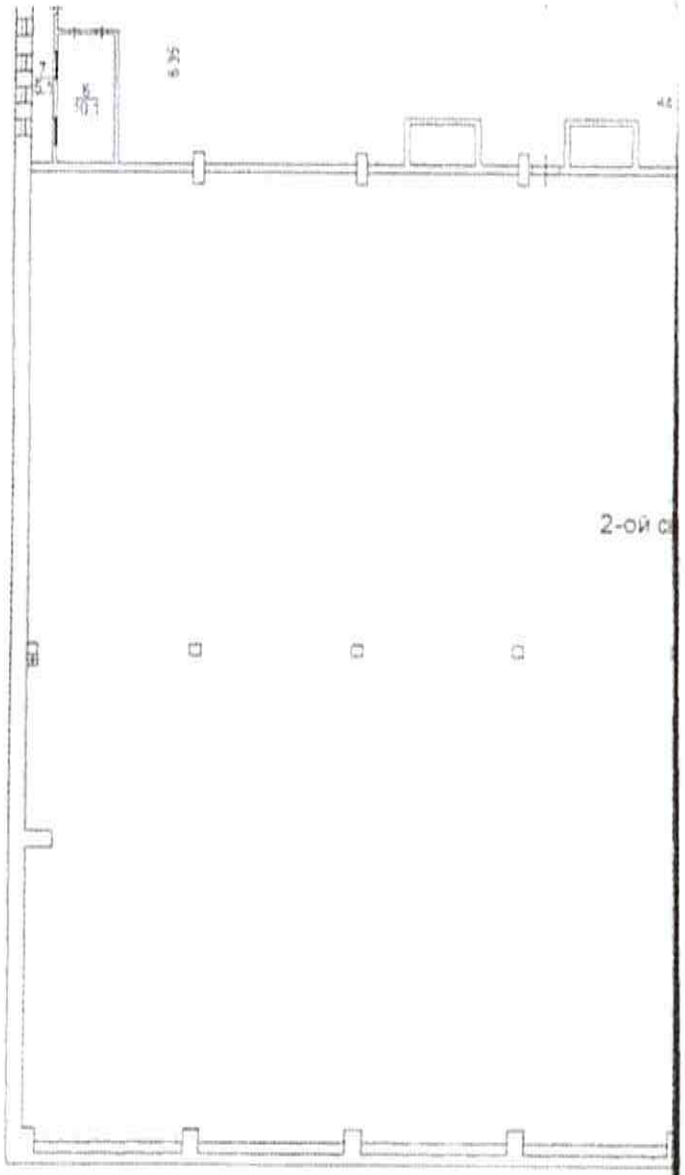
я уп _____

дом 12

ружение) _____

АО г. МОСКВЫ

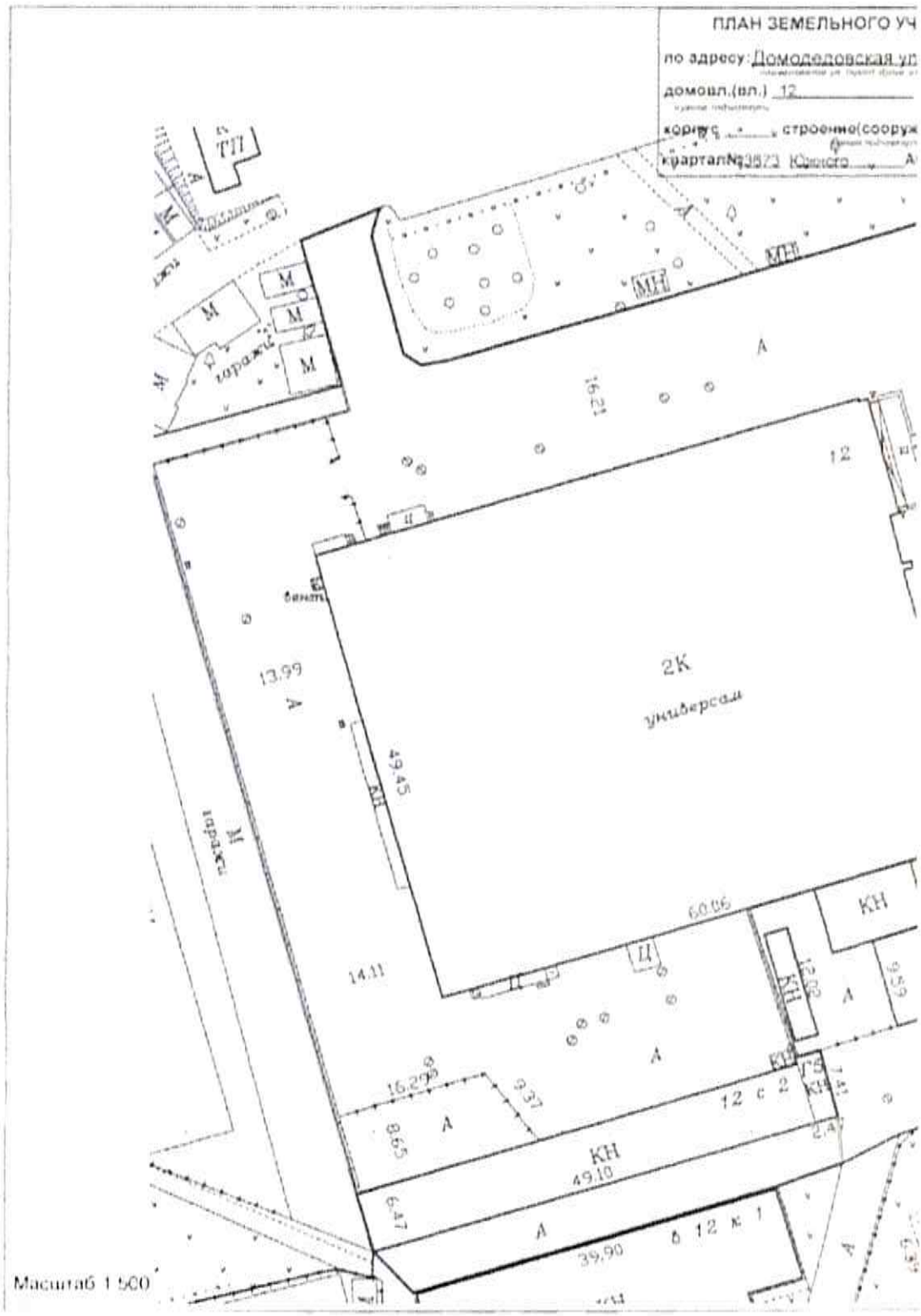




Масштаб 1:200

84 50 004419

Поэтажный план составлен по состоянию на
"08" 09 2008 г.
Исполнитель Каскова
Проверил Соколова
"08" 10 2008 г.


ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧ
по адресу: Домодедовская ул
домовл.(вл.) 12
корпус строение(сооруж
квартал№3873 Южного
ТП
гаражи
16.21
12
2К
универсам
13.99
49.45
60.06
14.11
16.29
8.65
6.47
49.10
39.90
12 с 2
12 к 1
КН
Масштаб 1:500

АСТКА
дом
ение)
Москвы
ул. Домодедовская
13.20
17.13
24.75
12А
2КН
12Б
15.82
9.66
К 3
ГП
15732
План земельного участка составлен по состоянию на
11 июля 2006 г.
Исполнитель Фатеева А.В.
Проверил Лазарева Т. Ф.

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	28.08.08	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			3673/12		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Южный		Квартал № 3673	
Наименование (ул.,пл.,пер, проул.,туп.,бульв. и т.п.)		Домодедовская ул.			
Дом	12	Корпус	-	Строение	2
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	28	на	2005	Год постройки	1975
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-			-	
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от ТЭЦ, электричество				
Высота потолков	h=2,60				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 1.10.2004г. N 5009763.

Бюро технической инвентаризации Южное ТБТИ

Начальник ТБТИ О.Н.Ярославцева

"28" августа 2008 г.

Кобзева
Татьяна Сергеевна
заместитель начальника

М.П.

Исполнитель Исакова Л.И.

2008.3.001842

01 50 08 0073176

International Valuation Center

КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА
Международный Центр Оценки
+7 (495) 261-5653, 263-0100, 261-9110 http://www.valuation.ru E-mail: ivc@valuation.ru

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Южное ТЕПИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3673/12 Литер -
по состоянию на 6.07.2006 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		02123471			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Даниловская ул.			
Дом	12	Корп.	-	Строение	2
Функциональное назначение		нежилое			

Общая площадь всего (кв.м.)	259,7	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1975
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	70,2
Площадь застройки (кв.м.)	326	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	259,7 -

01 50 08 0103868

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Влад.зем.участ ЗПИФ недв. "АЛТЕЙ ИГ" под упр. ООО"УК ОПМ-ФИНАНС		
Здание/строение	Здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	259,7	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	259,7
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 1.10.2004г. N 5009763.

Хорзева
Татьяна Сергеевна
заместитель начальника

Начальник ТБТИ С.Н.Ярославцева 18.11.2008 Подпись

Исполнитель Гасанов А.Л. 18.11.2008 Подпись

Разрешение на принадлежность правообладателю
Территориальному бюро технической инвентаризации по предъявлению
06 07 2006 г.
Исполнитель
Проверил

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1, всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 19.11.2008
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3673/12 (021234711)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование цветорсам
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Южный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Орехово-Борисово Северное
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Домодедовская
Номер дома	12	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь, 259,7, кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства -
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 1, количество подземных этажей: -
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1975
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества -
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.9. Примечание: год обследования - 2005
1.10. ГУП МосгорБТИ (Южное ТУПИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июня 2005 г.

Начальник Южного ТУПИ — (подпись) О.Н. Ярославцева (инициалы, фамилия)

Кобзева
Татьяна Сергеевна
заместитель начальника

01 50 08 0103870

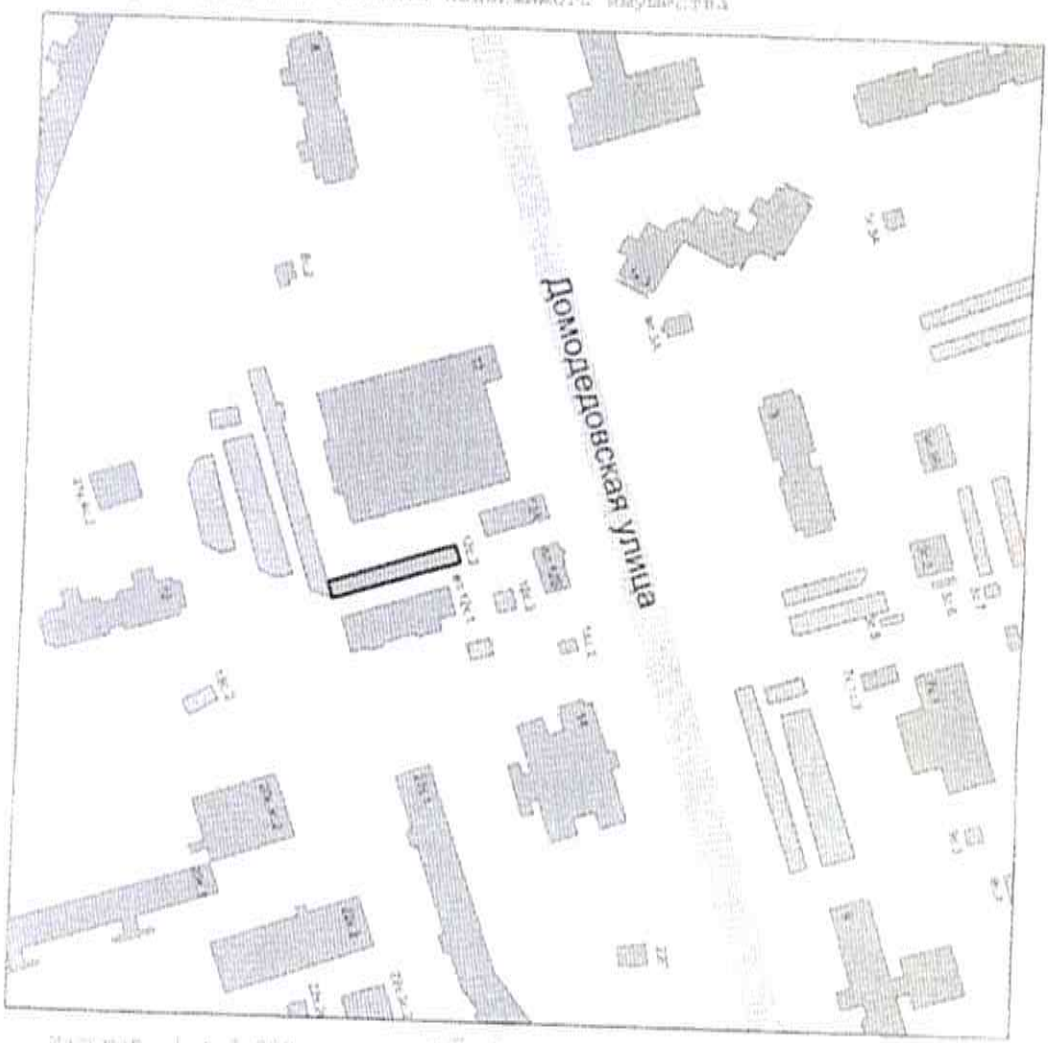
Инж. по работе с ГИ Тасанов А.Л.
Руководитель группы по инженеризации строений и сооружений Сидорова В.А.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ЗДАНИЯ
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2 , всего листов 2

Кадастровый номер:
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 3673/13 (03125471)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Заполнение формы 2012г

Юдаева
Татьяна Сергеевна
заместитель начальника
(подпись, фамилия)

International Valuation Center

КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА
Международный Центр Оценки
+7 (495) 261-5653, 263-0100, 261-9110 http://www.valuation.ru E-mail: ivc@valuation.ru

Скреплено 2 листов

Инженер по ведению ЦАП 18.11.2009 П.А. Маравитина

Юнэс ТЦП

ЭКСПЛИКАЦИЯ

по адресу: Даниловская ул., 12, стр.2

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговое
Последнее обследование 6.07.2006 ф.25
Распоряжение главы районной управы
от 7.04.2000 N ОС-21-203

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
1	1	прием посуды	32,4	32,4		торгов.			260
Итого по помещению			32,4	32,4					
---Нежилые помещения всего			32,4	32,4					
в т.ч. Торговые			32,4	32,4					

Помещение N II Тип: Торговые (склад)
Последнее обследование 6.07.2006 ф.25
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
1	1	склад	32,4	32,4		торгов.			260
Итого по помещению			32,4	32,4					
---Нежилые помещения всего			32,4	32,4					
в т.ч. Торговые			32,4	32,4					

Помещение N III Тип: Торговое (ресторан)
Последнее обследование 6.07.2006 ф.25
Помещение переоборудовано без разрешения
Распоряжение главы районной управы
от 7.04.2000 N ОС-21-203

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
1	1	пом.подсобное	26,5		26,5	торгов.			260
	2	зал торговый	37,8	37,8		торгов.			
	3	санузел	1,9		1,9	торгов.			
Итого по помещению			66,2	37,8	28,4				
Нежилые помещения всего			66,2	37,8	28,4				
в т.ч. Торговые			66,2	37,8	28,4				

01 50 08 0103869

International Valuation Center

КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА
Международный Центр Оценки
+7 (495) 261-5653, 263-0100, 261-9110 http://www.valuation.ru E-mail: ivc@valuation.ru

По адресу: Даниловская ул., 12, стр.2

Помещение N IV Тип: Торговые (склад)
Последнее обследование 6.07.2006 Ф.25
Помещение переоборудовано без разрешения (ком.1,1а,1б,3)
Распоряжение главы районной управы
от 7.04.2000 N ОС-21 203

Этаж	N ком.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. в т.ч. подв.	в т.ч. балк.	в т.ч. прочих	Высота
1	1	склад	78,2	78,2		торгов.			260
	1а	склад	22,6	22,6		торгов.			
	1б	пом.подсобное	1,4		1,4	торгов.			
	2	прием посуды	19,1	19,1		торгов.			
	3	пом.подсобное	7,4		7,4	торгов.			
Итого по помещению			128,7	119,9	8,8				
---Нежилые помещения всего			128,7	119,9	8,8				
в т.ч. Торговые			128,7	119,9	8,8				
Итого по этажу 1			259,7	222,5	37,2				
---Нежилые помещения всего			259,7	222,5	37,2				
в т.ч. Торговые			259,7	222,5	37,2				
Итого по зданию			259,7	222,5	37,2				
---Нежилые помещения всего			259,7	222,5	37,2				
в т.ч. Торговые			259,7	222,5	37,2				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 1.10.2004г. N 5009763.

Экспликация на 2 страницах 18.11.2008 г.

Исполнитель _____ Гасанов А.Л.

83 50 002341

Южное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Разрешение на произведенные переоборудования и перепланировки Территориальному бюро технической инвентаризации на государственный учет
06 03 2006
Выполнено
Проверено

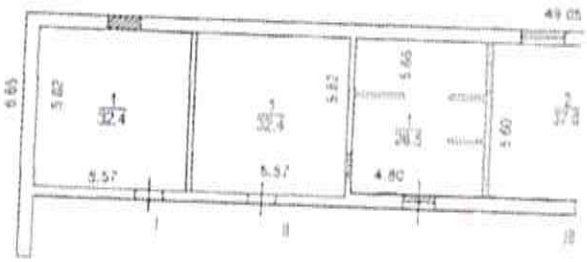
КОПИЯ ПО

по адресу: Домод

домовл. (вл.): ____

корпус ____ стро

квартал № ____



Разрешение на п
денное переобору
В ___ № II,III,IV(к
Территориальн
технической инв
ции не предост

Исполнитель ___

Масштаб 1:200

ЭТАЖНОГО ПЛАНА

ЗДОВСКАЯ УЛ

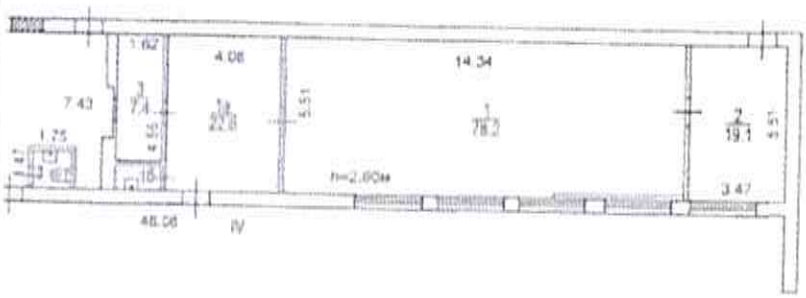
дом 12

ание (сооружение) 2

ЮАО г. МОСКВЫ

(4) Южное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

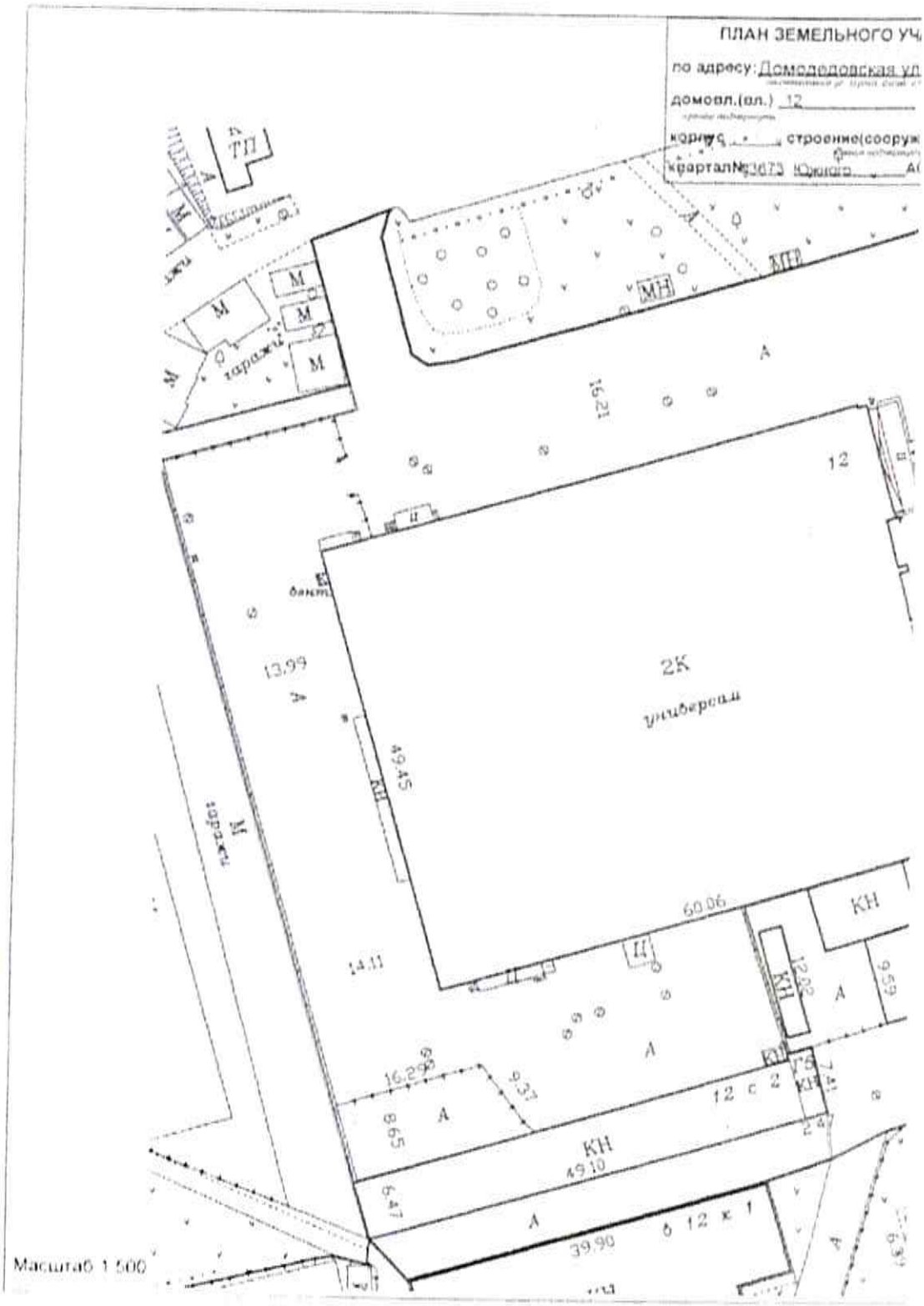
1 Й ЭТАЖ



оизве-
ование
,1а,1б,3)
му бюро
нтариза-
авлено
06.07.2006 г.
анова Г.Я.

83 50 002341

Поэтажный план составлен по состоянию на
"06" 07 2006 г.
Исполнитель Гасанов А.Л.
Проверил Сидорова В.А.
"17" 11 2008 г.


ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧ
по адресу: Домодедовская ул
домовл.(вл.) 12
корпус строение(сооруж
квартал№3673 Южного
ТП
М
гаражи
МН
16.21
12
2К
универсам
13.99
49.45
60.06
14.11
КН
12.02
6.59
16.29
8.65
49.10
6.47
39.90
Масштаб 1:500

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ ДЕЛО
ул. Домодедовская
13.20
17.13
24.75
12А
2КН
12Б
9.66
Единое
Межрайонное
технической инвентаризации
города Москвы
План земельного участка составлен по состоянию на
11 июля 2006 г.
Исполнитель Фатеева А.В.
Проверил Лазарева Т.Ф.

Приложение 5. Документы, регламентирующие деятельность Оценщика

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Павловский Алексей Юрьевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4502 № 969408, выдан 13.06.2002г.
РОВД Митино г. Москва

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 24 » декабря 2007г., регистрационный № 002244

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 26 » декабря 2013 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0016231 38

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1586EB40R1691
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – Павловский Алексей Юрьевич

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма *(цифрами и прописью)*	**Страховая премия** *(цифрами и прописью)*	
30 000 000 руб. 00 коп. (тридцать миллионов рублей 00 копеек)	16 200 руб. 00 коп. (шестнадцать тысяч двести рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,054 %**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «30» сентября 2015 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «19» октября 2015 г.**	**по «18» октября 2016 г.**

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 3,3% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 3 л.

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

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

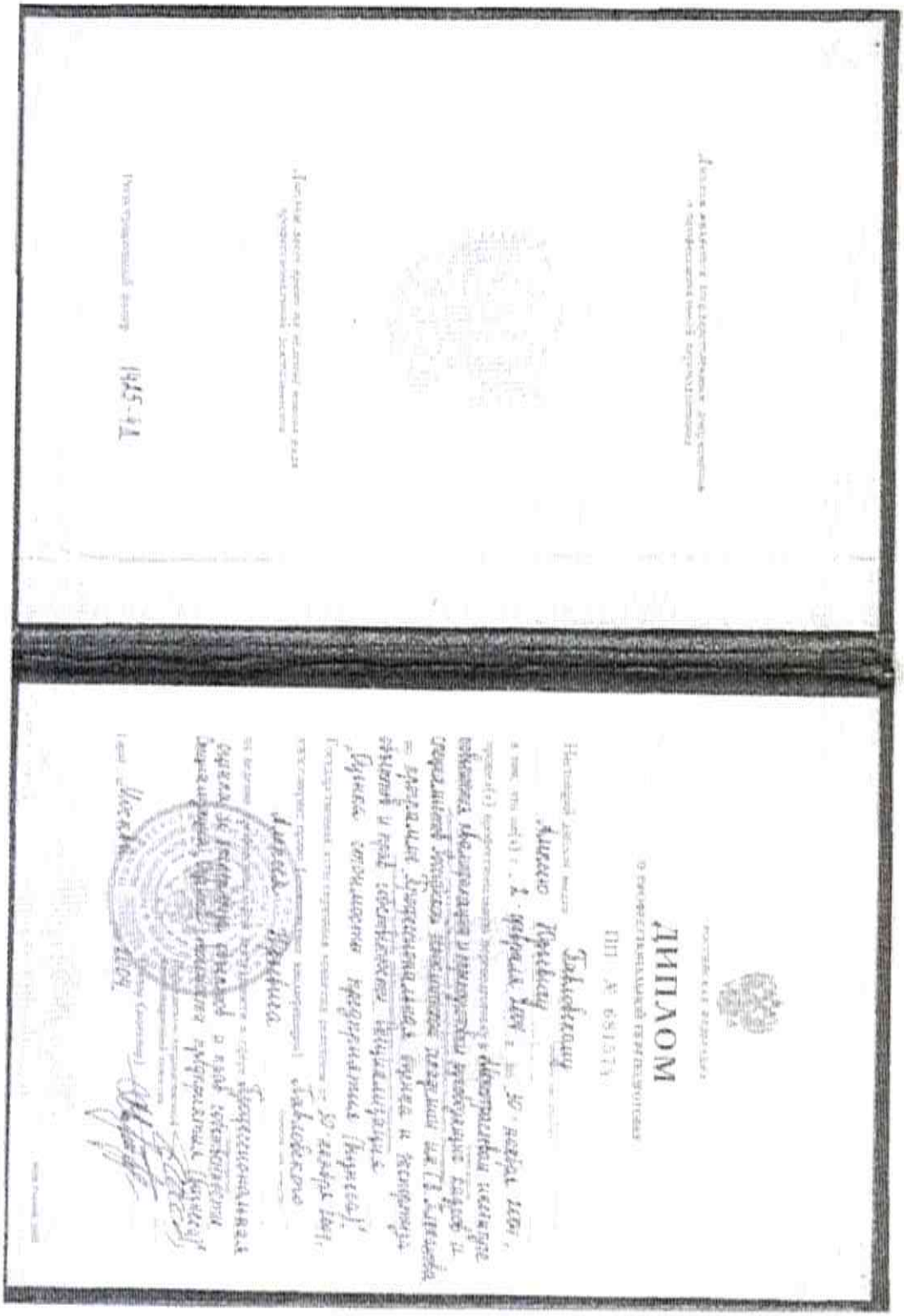
СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552,г. Москва, ул. Островная, д.4

От имени Страховщика:

/М.Г. Степин/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва *Дата выдачи 13.09.2015г.*



ДИПЛОМ

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

ЗАО «Международный центр оценки»

(г. Москва)

аккредитовано при РОО и включено в Реестр оценщиков и оценочных фирм РОО

№ 0024/77-1111/98

ЗАО «Международный центр оценки»
признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных услуг, включается в систему делового сотрудничества РОО в соответствии с Положением об аккредитации РОО от 03.04.1998г.

Президент РОО
С.А. Табакова

18 августа 2011 г.

Действительно до 18.08.2014 г.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

«11» октября 2012 г. — № 0001

Дата выдачи сертификата — *Реестровый номер НП «Партнерство РОО»*

СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВЫДАН НА ОСНОВАНИИ: РЕШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ» (ПРОТОКОЛ № 0002 ОТ 12. 12. 2008 г.)

ПРИКАЗА № 124-2 ОТ 15.07. 2011 г. ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДИРЕКТОРА НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ».

Закрытое акционерное общество

полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)

«Международный центр оценки»

ИНН 7708057367

107078, Москва, ул. Новая Басманная,21-1

место нахождения

Срок действия сертификата с 11.10.2012 г. до 10.10.2013 г.

Исполнительный директор НП «Партнерство Российского общества оценщиков» _____ (Н.С.Кузьмичев)

Срок действия сертификата продлен до _____ ( )

НП «ПАРТНЕРСТВО РОО»

259

Владелец Сертификата соответствует требованиям, предъявляемым ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и имеет правовые основания на заключение договоров на проведение оценки.

Право подтверждается членством в саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО) оценщиков (штатных сотрудников Партнера / Партнера осуществляющего частную практику):

1.	Артеменков И.Л.	(№000002	в реестре РОО);
2.	Ионова О.А.	(№002953	в реестре РОО);
3.	Русаков П.В.	(№005871	в реестре РОО);
4.	Камаева Ю.А.	(№005015	в реестре РОО);
5.	Павловский А.Ю.	(№002244	в реестре РОО);
6.	Кузовенкова С.А.	(№001703	в реестре РОО);
7.	Миронов В.В.	(№001986	в реестре РОО);
8.	Гаврилова М.А.	(№007721	в реестре РОО);
9.	Гришанова Н.А.	(№007910	в реестре РОО);
10.	Гоева Р.М.	(№008163	в реестре РОО);
11.	Евстигнеева А.Ю.	(№008073	в реестре РОО);
12.	Лобова А.В.	(№008049	в реестре РОО);
13.	Медникова Е.А.	(№008122	в реестре РОО);
14.	Копытина А.В.	(№006143	в реестре РОО);

Сертификат считается недействительным и подлежит возврату в НП «Партнерство Российского общества оценщиков» в случае:

- несоответствия Партнера требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. и Положению о выдаче сертификата на право предоставления услуг по оценке НП «Партнерство Российского общества оценщиков»;
- прекращения членских отношений с НП «Партнерство Российского общества оценщиков»;
- в случае изменения данных Партнера, указанных в настоящем Сертификате.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

№ 1386EB4GR1207-D00001

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Закрытое акционерное общество «Международный центр оценки»

Адрес места нахождения на основании Устава: Российская Федерация, 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском возникновения ответственности юридического лица (Страхователя), с которым оценщик заключил трудовой договор, по обязательствам, возникающим вследствие причинения имущественного вреда Выгодоприобретателям.

Вид деятельности Страхователя (застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Договором страхования, установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страхователем факт возникновения обязанности юридического лица (Страхователя), с которым оценщик заключил трудовой договор возместить имущественный вред, причиненный Выгодоприобретателям вследствие действий (бездействия) оценщика, который состоит с юридическим лицом (Страхователем) в трудовых отношениях, повлекших нарушение им требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда.

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Страховая премия (цифрами и прописью)
300 000 000 (Триста миллионов) рублей	62 333 (Шестьдесят две тысячи триста тридцать три) рубля

ОПЛАЧЕННЫЙ ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	**с «27» января 2014 г.**	**по «31» декабря 2014 г.**
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «01» января 2014 г.**	**по «31» декабря 2017 г.**

Особые условия страхования:
Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 5.1.2-5.1.4. Договора страхования, по всем страховым случаям общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователю установливается в размере:
- 1 % от страховой суммы, установленной по Договору страхования в период *с «01» января 2014 года по «26» января 2014 года;*
- 0,3 % от страховой суммы, установленной по Договору страхования в период *с «27» января 2014 года по «31» декабря 2014 года;*
- 1 % от страховой суммы, установленной по Договору страхования в период *с «01» января 2015 года по «31» января 2017 года.*

Настоящий Страховой полис выдан взамен Страхового полиса № 1386EB4GR1207-0001 от 17.09.2013 г., удостоверяет факт заключения Договора № 1386EB4GR1207 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от 17.09.2013 г. (также именуемый в настоящем Страховом полисе Договор страхования) на основании Правил № 114 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «20» декабря 2006г. Открытого акционерного общества «Военно-страховая компания» (также по тексту Правила страхования) и Заявления на страхование Страхователя, а также в подтверждение заключенного Дополнительного соглашения № 1386EB4GR1207-D00001 от 17.01.2014 г.

СТРАХОВЩИК: Страховое открытое акционерное общество «ВСК» (СОАО «ВСК»)
место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4
Северо-Восточное городское отделение СОАО «ВСК» «ВСК-Москва»
107258, г. Москва, ул. 1-я Бухвостова, д. 12/11, корп. 11, офис 9а

ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:

_____ **Д.А. Мурадова**

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи Страхового полиса: 17.01.2014 г.

Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью 106 л.
Генеральный директор ЗАО
«Международный центр
аудиенко» Артеменков И.Л.