



ОТЧЕТ № 1695

**об оценке рыночной стоимости нежилого здания,
общей площадью 5451,5 кв.м., кадастровый номер:
77:04:0004003:1037, расположенного по адресу: г.
Москва, ул. Зеленодольская, д.44.**

Дата оценки: 15 июня 2018 г.

Дата составления отчета: 12 июля 2018 г.

**Заказчик: Общество с ограниченной
ответственностью «Афганец»
(ООО «Афганец»)**

**Исполнитель: Общество с ограниченной
ответственностью «Бизнес Вектор»
(ООО «Бизнес Вектор»)**

Москва, 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	6
1.2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	9
1.3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
1.4. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.	13
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	14
1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.	14
1.7.ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	15
2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	17
2.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	17
2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ	23
2.3.ЭТАПЫ ОЦЕНКИ.....	24
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).....	25
3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	25
3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.	25
3.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
4.1.ОБЗОР РЫНКА	33
4.2.ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	36
4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ	41
4.4. КЛАССИФИКАЦИЯ ЗДАНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	49
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.	50
5.1.ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.	51
5.2.СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	53
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....	72
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	84
7. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.	84
8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	85

127247, Россия,
г. Москва,
Дмитровское ш., д. 100, стр. 2
ООО «Бизнес Вектор»

12 июля 2018 г.
ООО «Афганец»
109462, г. Москва,
ул. Зеленодольская, д. 42

Резолютивная часть отчета об оценке рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 5451,5 кв.м., кадастровый номер: 77:04:0004003:1037, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Зеленодольская, д.44.

Отчет подготовлен для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.

УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

В соответствии с договором об оценке № 055-2018 от 15 июня 2018 г. (далее «Договор») специалистом ООО «Бизнес Вектор» произведена оценка рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 5451,5 кв.м., кадастровый номер: 77:04:0004003:1037, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Зеленодольская, д.44

Данные, полученные в рамках оценки, будут использованы для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.

Оценка проведена по состоянию на –15 июня 2018 г. (далее – «Дата оценки»)

Оценка выполнена в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.); Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"; Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)"; Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 721. «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)".

Выводы и положения настоящего отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действующих на дату оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ).

Для целей настоящей оценки рыночная стоимость определяется в соответствии с определением, содержащимся в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ:

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

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

Расчет стоимости Объекта оценки проведен на основании исследований рынка, личного опыта и профессиональных знаний Оценщика. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценщиком были применены следующие общепринятые подходы, учитывающие характеристики Объекта оценки, которые в значительной степени определяют выбор наиболее подходящих методов:

– Сравнительный подход, метод анализа продаж.

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на 15 июня 2018 года рыночная стоимость составила:

Объект	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание, общей площадью 5451,5 кв.м., кадастровый номер: 77:04:0004003:1037, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Зеленодольская, д.44	740 964 085
Право аренды земельного участка общей площадью 20 000 (двадцать тысяч) кв.м., назначение: для строительства и последующей эксплуатации торгового комплекса, категория земли: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Россия, г. Москва, ул. Зеленодольская, вл.42, с кадастровым (условным) номером: 77:04:0004003:2 из них	694 295 060
Земельный участок в габаритах здания площадью 2230 кв.м.	77 413 899
Земельный участок не в габаритах здания площадью 17770 кв.м.	616 881 161
ИТОГО	1 435 259 145

Мнение об оценке, представленное в данном сопроводительном письме, может быть понято в полной мере после прочтения прилагаемого Отчета, ознакомления с приложениями, допущениями и ограничивающими условиями, а также общими условиями предоставления услуг.

Заключение о стоимости, приведенное в настоящем Отчете основано на наиболее достоверной экономической информации, полученной Оценщиком в процессе работы над проектом.

С уважением,

Павел Швец,
генеральный директор
ООО «Бизнес Вектор»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

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

<p>Объект оценки Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).</p>	<p>Право собственности на нежилое здание, общей площадью 5451,5 кв.м., кадастровый номер: 77:04:0004003:1037, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Зеленодольская, д.44</p> <p>Право аренды земельного участка общей площадью 20 000 (двадцать тысяч) кв.м., назначение: для строительства и последующей эксплуатации торгового комплекса, категория земли: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Россия, г. Москва, ул. Зеленодольская, вл.42, с кадастровым номером: 77:04:0004003:2.</p> <p>Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>
<p>Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</p>	<p>Инвентаризационная ведомость №1,2 от 30.05.2018 г</p> <p>Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/336/2018-1478 от 18.04.2018 г;</p> <p>Кадастровый паспорт на здание;</p> <p>Поэтажный план и экспликация;</p> <p>Договор аренды земельного участка №М-04-008303 от 27.03.1997 г.</p> <p>Договор аренды нежилых помещений 02/13 от 16 апреля 2013 г.</p> <p>Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 77/100/381/2017-6236 от 20.12.2017 г</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.</p>	<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки:</p> <p>нежилое здание - собственность;</p> <p>земельный участок – аренда.</p> <p>Ограничений и обременений на права собственности на объект оценки – аренда, ипотека.</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>Для реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства.</p> <p>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки, отсутствуют.</p>

Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	15 июня 2018 г.
Условия продажи и предполагаемая организация проведения торгов	Нет информации
Срок экспозиции объекта оценки	Утверждение порядка, сроков и условий продажи предприятия должника или его имущества в соответствии со ст 110 п. 7.1 ст 139 п 1.1 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" осуществляется после включения отчета об оценке имущества должника в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве на основании решения собрания кредиторов, комитета кредиторов, либо решения арбитражного суда. Минимальный срок (Срок представления заявок на участие в торгах) должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов (т.е. экспозиции объекта оценки на рынке).
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в отчете об оценке целях. 2. Оценщик не проводил как часть данной работы экспертизу правоустанавливающих документов на оцениваемое имущество. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемого имущества или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности на него. Право собственности на оцениваемое имущество считается достоверным. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке. 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности за наличие таких скрытых фактов и за необходимость выявления таковых. 4. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Запрещается публикация отчета

целиком или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщика - без письменного согласия Оценщика. На основании части четвертой ГК РФ, Глава 69, ст. 1225, СТ. 1259, указанный отчёт является объектом авторских прав.

6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. С учетом целей и задач оценки, Оценщик принимает на себя обязательства соблюдать конфиденциальность проведенных расчетов и результатов по данной работе.

8. Мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемой собственности действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость оцениваемого имущества.

9. Данный Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости оцениваемого имущества, указанной в отчете об оценке.

10. Допущения, сформулированные в рамках применяемых подходов к оценке, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах отчета об оценке.

11. Все расчеты будут выполнены в программе Microsoft Excel без округления значений, что повышает точность расчетов. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки. Данная величина носит рекомендательный характер.

13. При более подробном изучении объекта оценки могут возникнуть иные допущения и ограничительные условия.

14. Объекты оценки принимаются к расчётам, как условно свободные от обременений в виде ипотеки.

	<p>15. Установленная стоимость здания, находящегося на земельном участке, включает стоимость передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на него (ст. 555 п.2 ГК РФ).</p> <p>Более частные допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в главах 1.6. и 1.7. настоящего отчета.</p>
--	---

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Право собственности на нежилое здание, общей площадью 5451,5 кв.м., кадастровый номер: 77:04:0004003:1037, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Зеленодольская, д.44</p> <p>Право аренды земельного участка общей площадью 20 000 (двадцать тысяч) кв.м., назначение: для строительства и последующей эксплуатации торгового комплекса, категория земли: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Россия, г. Москва, ул. Зеленодольская, вл.42, с кадастровым номером: 77:04:0004003:2</p> <p>Детальное описание объекта оценки представлено в разделе 3 настоящего Отчета.</p>	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оценке № 055-2018 от 15 июня 2018 г.	
Номер отчета	1695	
Дата составления отчета	12 июля 2018 г.	
Дата инспектирования объекта оценки	15 июня 2018 г.	
Срок проведения оценки	15 июня 2018 г. – 12 июля 2018 г.	
Информация о текущем использовании объекта оценки	На дату оценки здание используется в качестве торгового центра.	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	
Результаты оценки, полученные при	Затратный	Обоснованный отказ от применения
	Сравнительный	1 435 259 145

применении подходов к оценке, рублей	Доходный	Обоснованный отказ от применения
Итоговая величина стоимости объекта оценки, рублей	1 435 259 145	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости (срок экспозиции).</p> <p>Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.</p> <p>В соответствии с пунктом 6 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», N 127-ФЗ от 26.10.2002г. «Начальная цена продажи предприятия определяется решением собрания кредиторов или комитета кредиторов с учетом рыночной стоимости имущества должника, определенной в соответствии с отчетом оценщика, в случае, если такая оценка проводилась по требованию конкурсного кредитора или уполномоченного органа в соответствии с настоящим Федеральным законом».</p> <p>Для имущества должника в соответствии со ст. 111 порядок продажи осуществляется в том же порядке, что для предприятия т.е. с учетом рыночной стоимости.</p> <p>Требования Федеральных стандартов оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» предусматривают определять ликвидационную стоимость в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве.</p> <p>Под ликвидационной стоимостью понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p> <p>Таким образом, вынужденный характер сделки не является достаточным критерием для применения ликвидационной скидки в случае, когда срок экспозиции объекта оценки, не меньше типичного</p>	

срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий.

Если говорить о конкурсном производстве, то учитывать поправку на сокращенный срок экспозиции при определении стоимости объекта в общем случае не требуется, поскольку сроки конкурсного производства, как правило, для большей части оцениваемых объектов превышают срок действия отчета об оценке (6 месяцев).

Реализация объекта по ликвидационной стоимости, определяемой как доля от рыночной, в общем случае противоречит законодательству «О несостоятельности (банкротстве)» и целям конкурсного производства. Основной целью конкурсного управления является максимизация поступления денежных средств от реализации имущества должника при соблюдении баланса интересов заинтересованных лиц (в первую очередь кредиторов, а также должника и др.).

В этом случае, соблюдение требований ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», N 127-ФЗ от 26.10.2002г. и Федеральных стандартов оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» выполняется, когда ликвидационная стоимость равна рыночной.

В рамках данной оценки, ввиду отсутствия установленного факта об отчуждении объекта оценки за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, значение рыночной и ликвидационной стоимости будут идентичны.

Все расчеты, представленные далее в данном отчете по определению рыночной стоимости, справедливы для ликвидационной стоимости и отдельно для данного вида стоимости не приводятся.

Более частные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, представлены в разделе 1.7. настоящего отчета.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Афганец» (ООО «Афганец»).</p> <p>Юридический адрес: 109462, г. Москва, ул. Зеленодольская, вл. 42</p> <p>ОГРН 1027700141941 дата внесения записи о государственной регистрации 20 августа 2002 г.</p>
Оценщик	<p>Швец Павел Владиславович, член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», реестровый номер 1376, дата включения в реестр СРО: 20 сентября 2016 г., (344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, реестровый номер в едином государственном реестре 0005).</p> <p>Профессиональный Оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке Московского института повышения квалификации кадров при Московском государственном техническом университете им. Н.Э. Баумана ПП № 562784 от 16.02.2006 г.).</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004032-1 от 28.02.2018г. (выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров») по направлению «Оценка недвижимости».</p> <p>Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001788/18-1, лимит ответственности 5 000 000 (пять миллионов) рублей, сроком по 31.05.2019г.</p> <p>Стаж работы с 2006 г. Степень участия в работе: подготовка отчета в полном объеме.</p> <p>Организация, с которой оценщик заключил трудовой договор (исполнитель оценки): Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Вектор».</p> <p>ОГРН 1067746327660, дата внесения записи о государственной регистрации 28.02.2006г.</p> <p>Месторасположение постоянно действующего исполнительного органа:127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, корпус 2</p>
Местонахождение оценщика	<p>Почтовый адрес: 127247 г. Москва, Дмитровское ш., д. 100, строение 2</p> <p>Номер контактного телефона: (495)6460448</p> <p>Адрес электронной почты оценщика: info@ bvector.ru</p>

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Сведения о наличии/отсутствии дополнительного страхования Оценщика	Отсутствуют
Сведения о страховании профессиональной ответственности Исполнителя	<p>Страховщик – ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001079/17 сроком действия с 07.07.2017 г. по 06.07.2018 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.</p> <p>Ответственность Исполнителя застрахована по всем видам оценочных услуг в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001841/18-1 лимит ответственности 100 000 000 (Сто миллионов) рублей сроком по 06.07.2019г.</p>

1.4. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.

В соответствии со ст. 4 и 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, ООО «Бизнес Вектор» имеет в штате не менее двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков.

Подписавший данный отчет эксперт (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности, в пределах тех сведений, которыми располагал Оценщик на момент оценки.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

В соответствии с ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ ООО «Бизнес Вектор» и Оценщик:

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

- Не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура оценки и содержание отчета соответствуют:

- Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции),
- Стандартам, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными:
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Приказу Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Приказу Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 721. «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)".
- Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016г.).

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №12 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты Ассоциации «МСО» применялись ввиду членства оценщика в Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими условиями и положениями:

Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на определяемую стоимость. Право на оцениваемый объект считается достаточным для рыночного оборота.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права или за вопросы, связанные с рассмотрением оцениваемых прав. Оцениваемое право считается достоверным.

В расчетных Таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

1.7. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми к использованию, в соответствии с назначением настоящей оценки, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке стоимости.

Отчет подготовлен для использования лицами, указанными в Договоре, в вышеуказанных целях. Отчет может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы в случае его использования с прочим назначением, не заявленным в Договоре.

В случае, если любое лицо (Третья сторона), не указанное в Договоре получит доступ и прочитает данный Отчет, то ознакомление с Отчетом будет означать согласие такой Третьей стороны с нижеуказанными условиями:

- Третья сторона признает, что Отчет адресован клиенту ООО «Бизнес Вектор», далее «Заказчик», был подготовлен в ответ на запрос, полученный от Заказчика в соответствии с договором о предоставлении услуг, заключенным между ООО «Бизнес Вектор» и Заказчиком, и что соответствующие работы были выполнены исключительно для целей, отраженных в Договоре;
- Направленный Заказчику Отчет не ставил перед собой задачу рассмотрения или отражения интересов, или обстоятельств какой-либо третьей стороны и может не отражать всех необходимых процедур и действий, которые были бы необходимы с учетом обстоятельств и/или интересов Третьей стороны;
- Третья сторона признает, что ООО «Бизнес Вектор», его партнеры, сотрудники и доверенные лица не несут какой-либо ответственности перед Третьей стороной, договорной или внедоговорной (включая ответственность вследствие небрежности или возникающую каким бы то ни было иным образом), в том числе ответственности за какие-либо убытки, ущерб или расходы какого бы то ни было характера, которые были понесены Третьей стороной в результате того, что Третья сторона полагалась на содержание Отчета, или которые каким бы то ни было образом явились результатом того, что Третья сторона получила доступ к Отчету;
- Третья сторона признает, что данный Отчет не может упоминаться ей или приводиться как целиком, так и в какой-либо части в любых проспектах эмиссии, документах, подготавливаемых для каких-либо регистрационных действий, меморандумах (предложениях) о продаже, в кредитных или любых других соглашениях и документах, и не может распространяться без предварительного согласия ООО «Бизнес Вектор».

Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились

основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки.

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.

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 возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

Оценщик не проводил дополнительных экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.

Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

2.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объект оценки. При оценке оцениваемых прав подразумевается право собственности, понимаемое в соответствии с Гражданским Кодексом РФ. В частности, статья 209, главы 13, части первой ГК РФ раскрывает содержание права собственности:

«1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. 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 охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица»

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) применяются следующие термины и определения:

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

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

2. Объект оценки – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое

или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

Так же в рамках настоящего Отчета могут использоваться следующие термины и определения:

Активы – имущество организации, включающее в себя внеоборотные средства (основные средства, нематериальные активы, иные внеоборотные активы) и оборотные средства.

Амортизация – процесс накопления денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором. Баланс бухгалтерский – отчет об активах и пассивах фирмы на последний день операционного периода.

Бизнес – любой разрешенный законом вид деятельности, приносящий доход.

Внешнее устаревание (экономический износ) – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Под внешними факторами подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

Дисконтирование денежного потока – перевод значений денежных потоков, генерируемых предприятием в текущую стоимость предприятия.

Дисконтированный будущий доход – сумма денежных средств, которую ожидают получить в будущем, выраженная в текущих ценах.

Доход чистый операционный (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Доходный подход – способ оценки имущества (оборудования, недвижимости, бизнеса), основанный на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от эксплуатации этого имущества.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Затратный подход – подход к оценке, основанный на предположении о том, что информированный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства замещающего объекта той же полезности.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Здания и сооружения, улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, заборы, ограждения, систему канализации и т.д.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Износ неустранимый – износ или устаревание, которое не может быть устранено либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта.

Износ устранимый – износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Износ физический – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Износ функциональный – есть потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Коммерческие расходы – расходы, связанные со сбытом продукции (работ, услуг), не подлежащие возмещению покупателем.

Комплекс имущественный – совокупность материальных активов предприятия, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция.

Корректировки (поправки) – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

Кумулятивный метод (метод суммирования) – один из методов определения коэффициента (ставки) капитализации, когда коэффициент капитализации складывается из нескольких составляющих: безрисковая ставка, премия за риск, премия за низкую ликвидность, премия за управление инвестициями, фактор фонда возмещения.

Ликвидационная стоимость – стоимость, по которой в срочном порядке, то есть в сроки, меньшие, чем разумный среднерыночный маркетинговый период, продается имущество предприятия (или отдельный актив).

Ликвидация – прекращение предпринимательской деятельности.

Ликвидность – способность актива быть конвертированным в денежные средства.

Наилучшее использование – вариант использования (застройки) земельного участка, который является законодательно разрешенным, физически возможным, экономически целесообразным и приводит к максимальной стоимости.

Недвижимость – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Основные средства (основные фонды) – часть имущества, которая длительное время (в бухгалтерском учете период, превышающий один год) неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используется в экономике, постепенно перенося свою стоимость на создаваемые продукты и услуги.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Отчет об оценке – документ, передаваемый заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный оценщиком и заверенный его печатью.

Оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

Оценочная деятельность – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Пассив – совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица; совокупность обязательств, лежащих на данном лице.

Право собственности – право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.

Процедура оценки – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных, нормативных и иных данных, а также проведение расчетов стоимости и оформление результатов оценки.

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимости, включающее диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

Реверсия – выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного периода с учетом возможных изменений в стоимости объекта.

Риск – вероятность возможного убытка, ущерба или неблагоприятного исхода при вложении капитала.

Рынок недвижимости – совокупность потока информации, касающегося сделок с недвижимостью, а также операций по развитию управления и финансирования недвижимости в условиях рыночных отношений.

Рыночная арендная плата – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

Сервитут – право ограниченного пользования земельным участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Скидка за низкую (недостаточную) ликвидность – денежная сумма, или доля в процентах на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, в зависимости от того, насколько быстро объект может быть конвертирован в наличные деньги, если собственник решает его продать.

Смета (в строительстве) – документ, определяющий стоимость строительства, составленный по принятой методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Сравнительный подход – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда улучшения не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его устаревания.

Ставка банковская – величина ссудного процента банка, который ему выплачивается за пользование его кредитными ресурсами.

Ставка безрисковая – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску, например, ставка процента по государственным облигациям.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учетом риска, присущего этой доле собственности.

Стоимость – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости – это определение конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и др.) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

Стоимость первоначальная (балансовая) – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

Стоимость воспроизводства – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

Стоимость замещения – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

Стоимость инвестиционная – стоимость объекта для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования.

Стоимость остаточная – балансовая стоимость имущества за вычетом накопленной амортизации.

Стоимость потребительная (стоимость в пользовании) – выражает полезность объекта с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Устройства передаточные – один из видов основных фондов предприятия, при помощи которых происходит передача электрической, топливной или механической энергии

(трубопроводы, электросети и т. п.) со всеми промежуточными устройствами, необходимыми для трансформации и передачи энергии.

Физическое лицо – гражданин, обладающий гражданской правоспособностью (способностью иметь гражданские права и нести обязанности). Физическое лицо может владеть имуществом (экономическими активами), совершать сделки, отвечать по обязательствам.

Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Цена – денежная сумма, за которую был приобретен объект. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на ее формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных.

Эффективный возраст объекта – определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

2.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ

В соответствии с разделами III – V ФСО-1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

В соответствии с ФСО-1:

- **Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

2.3. ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» процесс оценки включает следующие этапы:

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

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ).

3.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЙ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Данные, предоставленные Заказчиком:

- Инвентаризационная ведомость №1,2 от 30.05.2018 г
- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/336/2018-1478 от 18.04.2018 г;
- Кадастровый паспорт на здание;
- поэтажный план и экспликация;
- Договор аренды земельного участка №М-04-008303 от 27.03.1997 г.;
- Договор аренды нежилых помещений 02/13 от 16 апреля 2013 г.;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 77/100/381/2017-6236 от 20.12.2017 г

Анализ имеющейся информации и документации.

Документы, представленные Заказчиком, с учетом принятых допущений, используемых в настоящем Отчете (см. раздел «ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ») считаются достоверными.

Сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его количественных и качественных характеристик.

Все предоставленные Заказчиком документы подписаны уполномоченным лицом и заверены печатью Заказчика. Объем информации и количество копий оригиналов отчетов, передаваемых Исполнителем Заказчику, не предполагает размещения заверенных Заказчиком документов в качестве приложений к Отчету. В качестве приложений, Оценщиком использовались копии документов, представленных Заказчиком, тогда как оригиналы хранятся в архиве организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор

3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.

Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки:

Общество с ограниченной ответственностью «Афганец» (ООО «Афганец»).

Юридический адрес: 109462, г. Москва, ул. Зеленодольская, вл. 42

ОГРН 1027700141941 дата внесения записи о государственной регистрации 20 августа 2002 г.

Объектом оценки является:

- Здание, назначение: нежилое, площадь: общая 5451,5 кв.м., этажность: 3 этажа (подземных этажей - 1), адрес (местоположение): Россия, г. Москва, ул. Зеленодольская, д.44, кадастровый (условный) номер: 77:04:0004003:1037;
- Право аренды земельного участка общей площадью 20 000 (двадцать тысяч) кв.м., назначение: для строительства и последующей эксплуатации торгового комплекса, категория земли: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Россия, г.

Москва, ул. Зеленодольская, вл.42, с кадастровым (условным) номером: 77:04:0004003:2

На дату оценки, оцениваемое здание используется в качестве торгового центра.

Собственником земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание, является правительство Москвы в лице Департамента городского имущества города Москвы.

Согласно предоставленным Заказчиком данным, площадь земельного участка в габаритах здания составляет 2230 кв.м. (Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 77/100/381/2017-6236 от 20.12.2017 г)

Земельный участок в габаритах здания не размежеван.

Балансовая стоимость здания – 180 515 409,35 руб.

Оцениваемые права

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Права на объекты недвижимости, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", а именно включением в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Право собственности на здание установлено на основании копии договора аренды земельного участка и выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Данные об ограничениях и обременениях на права собственности – аренда, ипотека.

При оценке Оценщик, исходил из предположения, что в случае совершения сделок с объектом оценки обременение в виде ипотеки, аренды может быть снято в разумные сроки. Сопутствующие расходы при этом могут быть признаны несущественными, не влияющими на стоимость объекта оценки.

Далее представлены основные характеристики оцениваемого здания и земельного участка, на котором расположено здание.

Таблица 3-1 Описание земельного участка (кадастровый номер 77:04:0004003:2)

Кадастровый номер:	77:04:0004003:2
Кадастровая стоимость, руб.	1 017 210 800,00
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (данные сайта)	Для размещения объектов, характерных для

https://rosreestr.ru/site/	населенных пунктов
Разрешенное использование по документу	Для строительства и последующей эксплуатации торгового комплекса
Площадь участка, кв. м.:	20 000
Площадь земельного участка в габаритах здания, кв.м.	2 230
Адрес (местоположение):	г. Москва, ул Зеленодольская, вл 42
Физический износ	Не выявлен
Устаревания	Не выявлены
Правоустанавливающие документы	Договор аренды земельного участка №М-04-008303 от 27.03.1997

Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru>, данные Заказчика

Таблица 3-2 Описание объекта оценки

Местоположение объекта оценки	
Адрес	г. Москва, ул. Зеленодольская, д.44
Административный округ	ЮВАО, Район Кузьминки
Удаленность от станции метро	<ul style="list-style-type: none"> • метро Кузьминки 540 м • метро Волжская 1.5 км • метро Текстильщики 2.5 км
Тип застройки окружения	Жилые и административные объекты
Кадастровый номер	77:04:0004003:1037
Основные параметры оцениваемого здания	
Функциональное назначение	Нежилое, торговое
Этажность	3
Количество подземных этажей	1
Год постройки	2003
Материал стен	Бетонные
Общая площадь, кв.м.	5451,5
Физический износ (по данным БТИ)	Нет данных
Устаревания	Не выявлены
Техническое обеспечение объекта оценки	Электроосвещение, горячее водоснабжение, вентиляция
Общее состояние на дату оценки	Хорошее

Балансовая стоимость, руб.	180 515 409,35
Ограничения и обременения	аренда, ипотека
Правоустанавливающие документы	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/336/2018-1478 от 18.04.2018 г

Источник: Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, данные Заказчика

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, представленной представителями Заказчика, данных сайта <http://pkk5.rosreestr.ru> и визуального осмотра объекта оценки.

Сведения об износах и устареваниях.

Информация о физическом износе зданий в общем случае содержится в технических паспортах бюро технической инвентаризации (БТИ). В тех случаях, когда данная информация присутствовала в документации, предоставленной для проведения оценки, оценщик отражал данные параметры при описании объекта оценки (см. таблицу 3-2).

Определение физического износа на дату оценки, если это необходимо проводилось косвенными методами, на основании оценочных методик в соответствующих разделах отчета, и вследствие этого, данные параметры приводятся в расчетных, а не описательных разделах отчета.

Под устареваниями в оценочной практике подразумеваются функциональное устаревание (functional obsolescence) и - экономическое устаревание (economic obsolescence)

Функциональное устаревание - это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Она включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к функциональной недостаточности, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) - потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы, как правило, превышают стоимость актива.

Данные виды устареваний, в отличие от физического износа не фиксируются в технической, бухгалтерской и пр. документации на объекты недвижимости. Устаревания определяются оценщиком в рамках оценочных процедур, вследствие чего данные параметры, если они использовались при проведении оценки, будут приведены в расчетных, а не описательных разделах отчета.

3.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в районе Кузьминки Юго-восточного административного округа г. Москвы.

Юго-Восточный административный округ (ЮВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 12 районов

Юго-восток Москвы исторически был рабочей окраиной. Здесь сосредоточен большой промышленный потенциал: Московский нефтеперерабатывающий завод, автозавод «Автофрамос» и технополис «Москва» (бывший АЗЛК) и многие другие. В связи с этим, а также с традиционной для Москвы западной розой ветров, Юго-Восточный округ считается некоторыми специалистами экологически неблагоприятным[5]. В то же время в округе много зелёных зон, крупных парков и скверов: Кузьминки — Люблино, Лефортово, Парк имени 850-летия Москвы и др.

По территории округа проходят автобусные, троллейбусные и трамвайные маршруты. Из скоростного транспорта в округе расположены участки Таганско-Краснопресненской и Люблинско-Дмитровской линий метро, Московского центрального кольца, а также расположена станция метро «Авиамоторная» Калининско-Солнцевской линии метро. В 2018—2019 гг. планируется запустить Кожуховскую линию метро и Третий пересадочный контур. С севера на юг через центр города проходит Курское направление МЖД, по северной границе ЮВАО расположены станции Горьковского и Казанского направлений МЖД.

Кузьминки — район и соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование в Москве. Район расположен в Юго-Восточном административном округе. В него входит часть Кузьминского лесопарка.

Район занимает территорию в 760 гектаров в нём насчитывается 18 улиц и 1 станция метро (Кузьминки). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 123 тысяч человек.

Граница района Кузьминки проходит: по оси Краснодонской улицы, далее по оси юго-западного проезда Волжского бульвара, далее, пересекая Волгоградский проспект, по осям: Окской улицы, улицы Фёдора Полетаева, улицы Академика Скрябина, Кузьминской улицы (до плотины), северному берегу Верхнего Кузьминского пруда, западной границе полосы отвода ЛЭП, южной границе территории Кузьминского парка, северной и западной границам территории водозаборного узла, южной границе территории Кузьминского парка, северным границам территорий автосервиса «Люблино-Лада», детского интерната № 11, больницы № 13 и интерната персональных пенсионеров, далее, пересекая улицу Заречье, по южной границе территории Кузьминского парка, южным границам территорий гаражей и технических сооружений электроподстанции до Краснодонской улицы.

На территории района есть две станции метро: «Кузьминки» (в центре) и «Волжская» (на границе с районами Текстильщики и Люблино) и проходит одна из основных магистралей города — Волгоградский проспект. Хорошо развита инфраструктура, включая большую лесопарковую зону Кузьминки с историческими достопримечательностями, Московский областной драматический театр им. А. Н. Островского, киноконцертный зал «Высота», огромный фонтанный комплекс «Музыка славы».

Район характеризуется достаточно высокой плотностью населения 17819.26 чел./км² (26-е место по этому показателю по Москве).

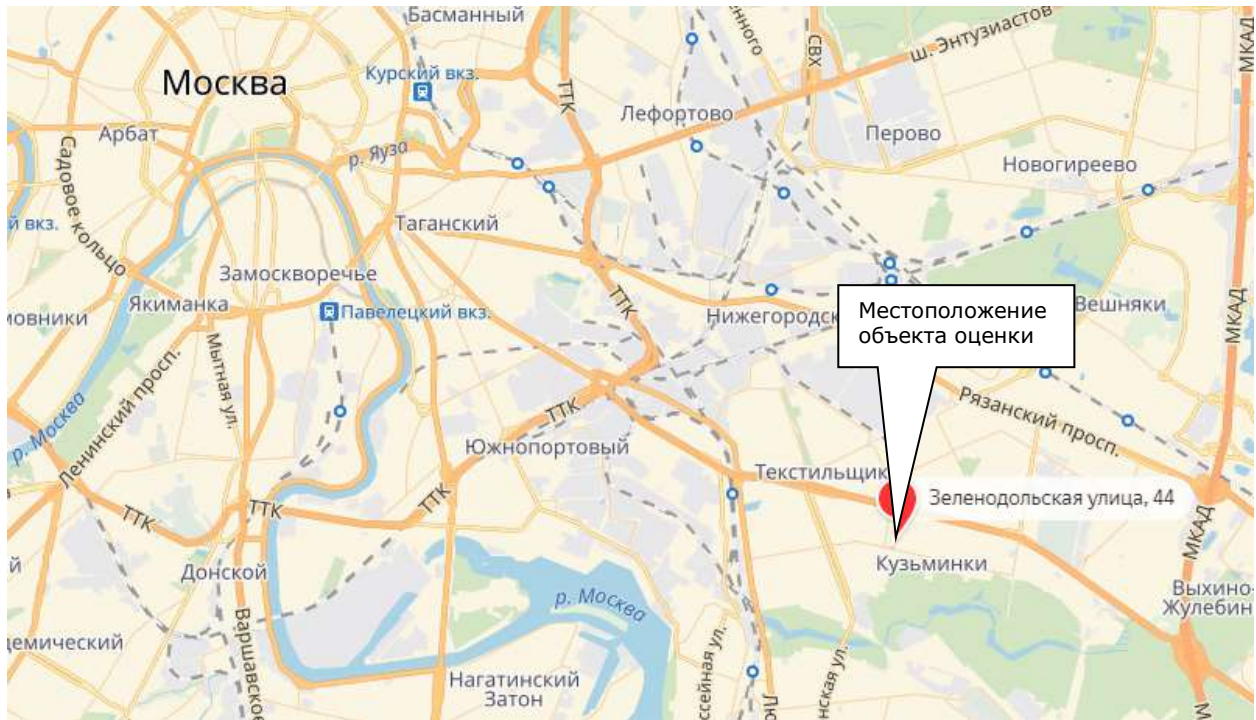
В районе 30 дошкольных образовательных учреждений (наполняемость детских садов 109,9 %), 18 общеобразовательных учреждений (наполняемость 77,7 %), 2 школы-интерната и Московский кадетский корпус им. М. А. Шолохова, 2 учреждения среднего профессионального образования (сферы услуг и педагогический, наполняемость 115 %). 10 учреждений здравоохранения (в том числе 2 взрослые и 3 детские

поликлиники, наркологический № 6 и психоневрологический № 20 диспансеры). На территории района работают 24 спортивных сооружения (в том числе 16 спортивных площадок во дворах и 2 ФОК с бассейном).

Районы Москвы имеющие общую границу с районом Кузьминки: Выхино-Жулебино, Люблино, Рязанский и Текстильщики.

Основными магистралями района являются Волгоградский проспект, улица Юных Ленинцев, улица Академика Скрябина, Волжский бульвар.

Рис. 1 Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



3.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО, НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого, стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования земли, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка земли того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данных участков способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования

объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора (п. 21 ФСО №7).

Земельный участок является застроенным. Способ наиболее эффективного использования недвижимости определяется в соответствии с ФСО №7 с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

НЭИ участка как условно свободного.

Объект недвижимости (земельный участок) используется для сдачи в аренду (арендодателем выступает Департамент городского имущества города Москвы).

В соответствии с положением п.21 ФСО № 7 анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды.

Земельный участок 77:04:0004003:2 относится к землям населенных пунктов с видом разрешенного использования – строительства и последующей эксплуатации торгового комплекса.

Таким образом, исходя из принципа правомочности и с учетом требований п.16 ФСО №7 наиболее эффективное использование земельного участка 77:04:0004003:2 соответствует текущему, то есть для эксплуатации торгового комплекса.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Мы не проводили детального расчета денежных потоков, генерируемых от эксплуатации здания при различных возможных вариантах использования (под гостиничную недвижимость, складскую недвижимость и пр.).

Типичное окружение здания в совокупности с планировкой здания, исключающей размещение гостиничных номеров или складских помещений без кардинальной реконструкции с изменением объемно-планировочных решений помещения, предопределяет наиболее доходный и единственно возможный вариант использования в качестве торгового.

Таким образом, исходя из всего выше сказанного, Оценщик пришел к выводу, что в соответствии с критерием «Физическая возможность» наилучшим и наиболее эффективным использованием участка, как застроенного, так и условно свободного является текущее, т.е. под размещение торгового здания, без рассмотрения других вариантов использования.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

4.1. ОБЗОР РЫНКА

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

События в Украине, косвенное участие России в котором переросло в противостояние с развитыми экономическими державами западного мира, привело к существенному замедлению экономики в Российской Федерации и разрыву политических связей с развитыми странами.

Резкое развитие рынка недвижимости с 2010 по 2012 г. после кризисных 2008-2009 г. в середине 2014 года и по настоящее время сменилось на существенное падение. Этому способствует ряд факторов, среди которых удешевление рубля и нефти, а также продолжающаяся стагнация российской экономики. Основными причинами кризиса являются как внутренние так и внешнеполитические проблемы, а именно диспропорции в развитии отдельных отраслей экономики, ориентация на добывающую промышленность, низкая производительность труда, недостаток инвестиций, противостояние с развитыми экономическими державами западного мира.

По итогам 2017 года ЦБ РФ произошёл рост экономики России на уровне 1,7-2,2%.

ООН в своем докладе «Экономическая ситуация в мире и перспективы на 2018 год» повысил темпы роста российского ВВП в 2017 г. с ранее ожидавшихся 1,1% до 1,8% и в 2018 году, соответственно, с 1,4% до 1,9%.

Страна продолжает жить в условиях высокой зависимости от состояния мирового сырьевого рынка. Увеличение стоимости барреля нефти всего на \$1 ежемесячно приносит российскому бюджету дополнительно 250 млн. долларов.

Минэкономразвития смотрит на будущее российской экономики достаточно осторожно, ожидая рост ВВП в 2018 году на уровне 1,5% в условиях базового сценария развития. Базовый сценарий предполагает, что стоимость барреля нефти будет находиться в диапазоне 40-50 долларов.

Практически ни один эксперт не делает позитивных прогнозов для экономики России, поскольку еще очень свежи воспоминания о том, как быстро ситуация может измениться в худшую сторону. Многие независимые аналитики и представители ряда мировых экономических компаний говорят о том, что ситуация в российской экономике может улучшаться, но процесс этот будет происходить очень медленно, сопровождаться скачками инфляции и нестабильностью положения во всех сферах.

В краткосрочной перспективе и социально-экономическая обстановка в стране будет иметь негативное влияние на рынок недвижимости. В частности, в сегменте коммерческой недвижимости это проявится, в первую очередь, в изменении планов по развитию компаний.

По нашим прогнозам, в среднесрочной перспективе, принимая во внимания ухудшение внешнеполитической обстановки, можно говорить о падении инвестиционного климата России и снижении спроса на недвижимость.

Россия отличается высокой неравномерностью экономического развития в территориальном разрезе. Эта неравномерность во многом определяется

обеспеченностью природными ресурсами, исторически сложившейся инфраструктурой, природно-климатическими условиями, менталитетом населения и другими факторами объективного характера. Наряду с объективными факторами, существенное влияние на развитие субъектов РФ оказывают региональная экономическая политика и условия ведения бизнеса.



В рейтинге инвестиционной привлекательности российских регионов, составленном рейтинговым агентством «Эксперт РА», город Москва находится в прогрессивной группе субъектов РФ с высоким потенциалом и умеренным риском.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объектом оценки является торговое здание. Принимая во внимание, принадлежность объекта оценки к торговой недвижимости сегмент рынка, к которому относится оцениваемый объект, следует определить как рынок торговой недвижимости.

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

В ходе анализа фактических данных о ценах предложений объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки при фактическом использовании, Оценщик выявил следующие предложения:

<p>Торговый центр</p> <p>Адрес/Район расположения: Москва, ул. Красная Сосна, д. 2А</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 7208</p> <p>Площадь земельного участка: 4471</p> <p>Состояние: хорошее состояние</p> <p>Тип здания: торговое здание</p> <p>Удаленность от центра города, км.:12,0</p> <p>Передаваемые права на земельный участок: право аренды</p> <p>Дополнительная существенная информация: нет</p> <p>Источник информации: http://www.zdanie.info</p> <p>Стоимость RUR: 1 100 000 000</p>	
<p>Торговый центр</p> <p>Адрес/Район расположения: Москва, Баркляя ул., д. 10</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 2802</p> <p>Площадь земельного участка: 875</p> <p>Состояние: хорошее состояние</p> <p>Тип здания: торговое здание</p> <p>Удаленность от центра города, км.:7,5</p> <p>Передаваемые права на земельный участок: право аренды</p> <p>Дополнительная существенная информация: нет</p> <p>Источник информации: http://www.zdanie.info</p> <p>Стоимость RUR: 560 000 000</p>	

Торговый центр

Адрес/Район расположения:
Москва, Свободный просп., 33
Общая площадь здания кв.м.: 18 214,20
Площадь земельного участка: 9135
Состояние: хорошее состояние
Тип здания: торговое здание
Удаленность от центра города, км.:12,5
Передаваемые права на земельный участок: право собственности
Дополнительная существенная информация: нет
Источник информации: <http://www.cian.ru>
Стоимость RUR: 3 600 000 000



Торговый центр

Адрес/Район расположения:
Москва, ул. Введенского, 13Б
Общая площадь здания кв.м.: 2354
Площадь земельного участка: 1621
Состояние: хорошее состояние
Тип здания: торговое здание
Удаленность от центра города, км.:13,0
Передаваемые права на земельный участок: право аренды
Дополнительная существенная информация: нет
Источник информации: <http://www.cian.ru>
Стоимость RUR: 498 000 000



Торговый центр

Адрес/Район расположения:
Москва, Петрозаводская ул., 24Б
Общая площадь здания кв.м.: 4700
Площадь земельного участка: 3050
Состояние: хорошее состояние
Тип здания: торговое здание
Удаленность от центра города, км.:15,0
Передаваемые права на земельный участок: право аренды
Дополнительная существенная информация: нет
Источник информации: <http://www.cian.ru>
Стоимость RUR: 700 000 000



Торговый центр

Адрес/Район расположения:
Москва, Чертановская ул., 30к5
Общая площадь здания кв.м.: 1500
Площадь земельного участка: 660
Состояние: хорошее состояние
Тип здания: торговое здание
Удаленность от центра города, км.:14,5
Передаваемые права на земельный участок: право аренды
Дополнительная существенная информация: нет
Источник информации: <http://www.cian.ru>
Стоимость RUR: 170 000 000



Значения цен предложений, без учета специфических особенностей выявленных объектов, исходя из представленных выше данных, составили: от 170 000 000 до 1 100 000 000 рублей.

4.2. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ¹

I квартал 2018 года оставался стабильным с точки зрения активности ритейлеров: те проекты, которые сегодня на рынке, пользуются спросом, но при этом новые на рынок пока так и не вышли. Ожидается, что основной прирост предложения в ближайшей перспективе будет возможен за счет торговых центров в составе ТПУ и небольших районных ТРЦ Москвы и Московской области.

Предложение

По итогам I квартала 2018 г. общий объем предложения рынка торговой недвижимости Москвы составил 12,1 млн м² (GLA – 6,23 млн м²). Предложение пополнилось одним новым объектом – ТЦ «Миля» (GLA – 18,7 тыс. м²).

Всего до конца года заявлено к вводу в эксплуатацию 10 торговых центров, 3 из которых – торговые центры в составе ТПУ «Лухмановская», «Рязанская» и «Рассказовка» (суммарной площадью 45,6 тыс. м², GLA).

По предварительном прогнозу, новое предложение по итогам 2018 г. может составить около 268,5 тыс. м² (GLA). Среди заявленных к открытию крупнейшими проектами являются ТРЦ «Остров мечты» (GLA – 80 тыс. м²) и ТЦ «Каширская Плаза» (GLA – 70,2 тыс. м²).

¹ <https://content.knightfrank.com/>

экспансию. За I квартал 2018 г. только 1 бренд объявил о своем уходе с рынка – Claire’s (США, аксессуары и бижутерия).

Коммерческие условия

В течение I квартала уровень арендных ставок не претерпел значительных колебаний и в целом остался в прежнем ценовом диапазоне. Максимальная базовая ставка аренды приходится на помещения в зоне «фудкорта» в действующих проектах с высокой проходимостью и может достигать 150 тыс. руб./м² /год. В то же время минимальные ставки аренды устанавливаются на площади более 2 000 м² для якорных арендаторов.

Прогноз

В текущий момент на территории Москвы на завершающих стадиях строительства находятся порядка 10 торговых объектов общей площадью 268,5 тыс. м² (GLA), открытие которых запланировано до конца 2018 г. За последние три года на рынок торговой недвижимости Москвы ежегодно выводилось лишь 50–60 % площадей от анонсированного объема нового предложения. Таким образом, по итогам 2018 г. ожидается, что арендопригодная площадь нового предложения не превысит аналогичный показатель 2017 г. и может составить 150 тыс. м².

По нашим оценкам, в знаковых и успешных торговых центрах города низкий уровень вакантных площадей будет по-прежнему сохраняться. При этом доля свободных площадей в объектах, вышедших на рынок в период 2014–2017 гг. и характеризующихся достаточно высокой долей вакантности, составляющей 16%, будет снижаться постепенно и только в случае грамотной арендной политики, проводимой собственниками и подразумевающей предоставление арендаторам арендных каникул при входе в проект, возможность платы % с ТО и т. п.

Мы ожидаем, что в 2018 г. сохранится слабая активность со стороны международных операторов. Причиной замедления экспансии на российский рынок иностранных брендов является не только текущая конъюнктура рынка, но и политические отношения между Россией и «странами- поставщиками» новых брендов. Согласно заявленным планам операторов, на рынок России в 2018 г. планируют выйти около 20 новых брендов. Другими словами, показатель 2018 года вряд ли превысит предыдущий – 37 новых брендов.

В течение года (со II квартал 2017 г.) наблюдается умеренный, но стабильный рост индекса потребительской уверенности в большей степени за счет оптимистичных ожиданий потенциальных покупателей. Данная тенденция дает основание к ожиданию пусть и незначительного, но роста продаж в текущем году.

Продолжается активная работа над проектами ТПУ. Для части проектов город пытается найти инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу. На сегодняшний день инвесторов приобрели около 15 транспортно-пересадочных узлов, в большинстве которых заложена торговая функция. Анонсировано строительство торговых центров в составе проектов ТПУ «Саларьево» (GLA – 105 тыс. м²), «Ботанический сад» (GLA – 45, 4 тыс. м²), «Парк Победы» (GLA – 29,3 тыс. м²) и др. Сроки реализации заявленных проектов намечены на 2018–2021 гг. Так, в ближайшей перспективе ожидается прирост нового предложения в большей степени за счет торговых площадей в составе проектов ТПУ.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.²

Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями) указаны в таблице 4-1

Таблица 4-1. Факторы влияния на стоимость городской коммерческой недвижимости (земельные участки с улучшениями)

№ п/п	Наименование / Класс	Торгово-сервисная			
		A	B	C	D
1	Права на земельный участок				
1.1	Право собственности	C	C	C	C
1.2	Право аренды				
	до 10 лет	-C	-C	-C	-C
	свыше 10 лет	-B	-B	-B	-B
2	Местоположение				
2.1	Престижность	C	C	B	B
2.2	Исторический центр города	C	C	C	B
2.3	Экологическая безопасность	B	B	B	B
2.4	Экологические риски	-B	-B	-B	-B
2.5	Близость кладбищ	O	O	O	O
2.6	Близость парковой (лесной) зоны	O	O	O	O
2.7	Близость памятников культурного наследия	B	B	O	O
2.8	Близость водоемов	O	O	O	O
2.9.	Транспортная и пешеходная доступность	C	C	B	B
2.10	Промышленная зона	-B	-B	O	O
2.11	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	B	B	B	B
3	Обеспеченность инженерными сетями	-	-	B	B
4	Сервитуты				
4.1	Право прохода, проезда	-	-B	-B	-B
4.2	Ограничение в пользовании	-B	-B	-B	-B
4.3	Градостроительные ограничения по высоте		-B	-B	-B
5	Наличие промстоков				
6	Формат	B	B	B	-
7	Права третьих лиц				
7.1	Залог в банке	-B	-B	-B	-B
7.2	Длительные договора аренды по рыночным ставкам	B	B	B	B
8	Форма земельного участка				
8.1	Прямоугольная (квадратная)	O	O	O	O
8.2	Вытянутая	O	O	O	O
8.3	Неправильная	O	O	O	O
9	Выход на «красную» линию	C	C	B	B
10	Окружение по улучшениям				
10.1	Улучшения повышенного класса (A,B)	B	B	B	B
10.2	Улучшения среднего класса (B,C)	O	O	O	O
10.3	Улучшения пониженного класса (C,D)	-B	-B	O	O
11	Архитектурно — планировочное решение	B	O	O	O
12	Износы улучшений	-B	-B	-B	-B

² Требование п. 11г ФСО №7

13	Отделка помещений				
13.1	Отделка повышенного класса (А,В)	О	О	В	В
13.2	Отделка среднего класса (В,С)	-В	О	О	В
13.3	Отделка пониженного класса (С,Д)	-С	-С	О	О
14	Благоустройство территории	В	В	О	О
15	Эксплуатационные расходы				
15.1	Выше среднего	-В	-В	-В	-В
15.2	Ниже среднего	В	В	В	В
16	Наличие и состояние систем безопасности	В	В	В	О
17	Капитальность улучшений	О	О	О	В
18	Функциональные ограничения улучшений	-	-	-В	-В

Примечание: Диапазоны значений ценообразующих факторов (Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга №13 (СРД №13), 2013 г / Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича)

О - не оказывает влияния (слабое влияние), диапазон [-2%;+2%]
 -/+В – существенное влияние на стоимость, диапазон [-10%;+10%]
 -/+С - сильное влияние на стоимость, диапазон [-20%;+20%]

4.3. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ ЭКОНОМИКИ РФ

Приведенные ниже данные об общем состоянии экономики, источниками которых являются Федеральная служба статистики (www.gks.ru), Министерство экономического развития и торговли (www.economy.gov.ru), Центральный Банк Российской Федерации (www.cbr.ru) и другие открытые источники, были признаны существенными при проведении оценки.

ВВП

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот трансакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан

разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной¹ инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых² отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность, которая продолжает восстанавливаться после спада 4кв17. Индекс промышленного производства в январе и феврале вырос на 2,9 % г/г и 1,5 % г/г соответственно (в 4кв17 – снижение на 1,7 % г/г). При этом в феврале впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энергетика и водоснабжение.

По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.



Низкие температуры в России и Европе в конце февраля и марте оказывали поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике.

Добыча полезных ископаемых в феврале вновь показала небольшой рост – на 0,3 % г/г после 1,1 % г/г в январе. Показатели нефтяной и газовой отрасли демонстрировали разнонаправленные тенденции. Годовые темпы роста добычи нефти оставались в минусе, что было связано с ответственным выполнением Россией условий сделки ОПЕК+. Газовая отрасль, напротив, демонстрировала позитивную динамику на фоне роста внутреннего и внешнего спроса, обусловленного холодной погодой.

В марте температура на территории России и стран - основных европейских потребителей российского газа также оставалась ниже календарной нормы. В этих условиях активный рост объемов производства газа продолжился. По оперативным данным ЦДУ ТЭК, добыча природного газа в марте выросла на 14,1 % (в феврале – на 1,5 % г/г).

Температурный фактор оказывает положительное влияние и на производство электроэнергии. По оперативным данным СО ЕЭС, в марте рост потребления электроэнергии продолжил ускоряться – до 7,4 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в феврале и -0,1% г/г в январе.

Среднедневная добыча нефти в марте оставалась стабильной в абсолютном выражении. При этом ее годовая динамика продолжает улучшаться по мере исчерпания эффекта высокой базы конца 2016 – начала 2017 года. По данным Минэнерго, масштаб спада добычи сырой нефти в марте сократился до 0,7% г/г после 1,4% г/г в январе и феврале.

Годовая динамика обрабатывающих отраслей в феврале нормализовалась после колебаний последних месяцев.

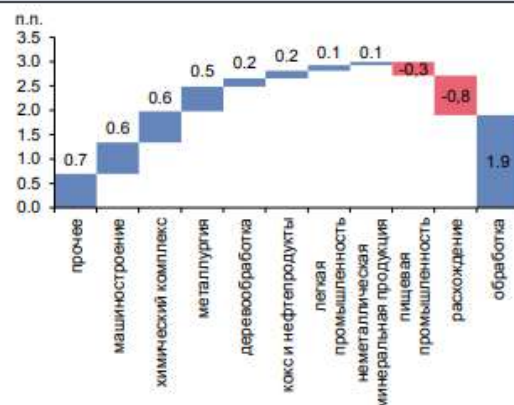
В феврале темп роста выпуска обрабатывающей промышленности снизился до 1,9 % г/г с 4,7 % г/г в январе. По оценке Минэкономразвития России, высокие январские темпы роста обрабатывающей промышленности, как и ее спад в конце 2017 года, был обусловлен временными факторами. При этом и в январе, и в феврале положительные темпы роста продемонстрировало большинство обрабатывающих отраслей.

Рис. 3. Низкие температуры в России и Европе оказывают поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. В феврале положительную динамику показало большинство обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Годовые темпы роста машиностроения и металлургии в последние два месяца вернулись в положительную область. Восстановление металлургического комплекса в начале текущего года связано, в первую очередь, с нормализацией динамики по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива», который в 4кв17 внес основной вклад в снижение выпуска металлургии в последние месяцы 2017 года.

Еще одним драйвером роста обрабатывающей промышленности в феврале стал химический комплекс, рост которого ускорился до 6,1 % г/г с 4,1 % г/г в январе. В то же время темпы роста пищевой промышленности в феврале перешли в отрицательную область (-1,6 % г/г после роста на 2,1 % г/г в январе), что было связано, в первую очередь, с падением выпуска табачных изделий, возобновившимся после исчерпания эффекта от переноса индексации акцизов с января на июль.

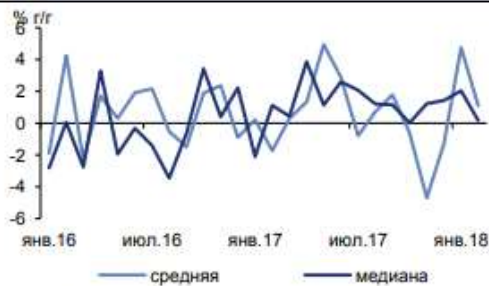
Рис. 8. Погрузка грузов на железнодорожном транспорте



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России.

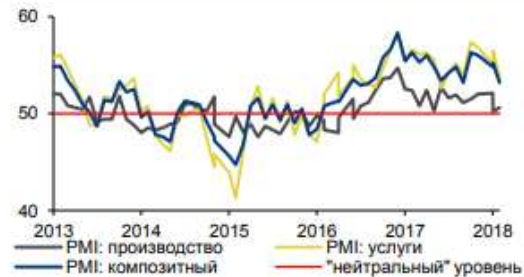
Медианный темп роста, позволяющий очистить динамику показателя от «локальных» факторов, снизился до 0,2 % г/г в феврале после 2,0 % г/г в январе и около 1 % г/г в 4кв17, что дает тревожный сигнал о дальнейшей динамике обрабатывающей промышленности.

Рис. 5. Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности в феврале снизился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Индексы PMI указывают на рост деловой активности, хотя и замедляющимися темпами



Источник: Markit Economics, расчеты Минэкономразвития России.

В марте оперативные индикаторы производственной активности показали позитивную динамику. Совокупный индекс PMI в марте составил 53,2 (в феврале – 55,2) и остается выше порогового уровня 50, сигнализирующего об увеличении экономической активности, хотя и замедляющимися темпами. Продолжает устойчиво расти средненежная погрузка грузов на железной дороге, при этом положительная годовая динамика наблюдается по всем основным группам грузов, за исключением строительных материалов. Рост потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного фактора, в марте ускорился до 2,9 % г/г после 0,5 % г/г в феврале и 0,2 % г/г в январе.

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.17	янв.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	1,5*	1,9*	1,5	0,9	1,4*	0,0*	2,0*	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	2,6	2,5	2,4	-0,2	3,4	1,4	-2,3	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	1,8	2,8	1,3	3,0	3,1	2,7	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
Оптовая торговля	0,3	1,2	5,9	4,5	2,5	5,1	6,2	6,0	9,2	4,2	2,6
Грузооборот транспорта	1,8	1,1	5,4	2,0	0,1	-0,4	6,2	5,5	9,3	5,3	1,8
Промышленное производство	1,5	2,9	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	0,3	1,1	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	-0,1	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	0,8	-3,1	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	-0,7	-0,2	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	3,7	3,1	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	7,1	13,8	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	1,9	4,7	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,1	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	-1,6	2,1	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	8,0	15,6	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	3,5	11,6	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,9	1,9	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	6,1	4,1	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,5	1,5	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	2,4	7,8	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	3,7	4,7	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	12,4	-0,1	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	-
											11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,8	-2,2	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	-2,1	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,4	-4,6	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-1,0	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

В начале текущего года рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота розничной торговли, что продолжает тенденции 2017 года.

По данным Росстата, в феврале динамика розничных продаж скорректировалась до 1,8 % г/г после пяти месяцев роста темпом около 3 %. Снижение темпов роста произошло за счёт непродовольственных товаров (январь – 3,3% г/г, февраль – 1,0% г/г), в то время как рост продаж продовольственных товаров ускорился.

Вместе с тем для комплексной оценки динамики потребительского спроса недостаточно обращать только к одному показателю – обороту розничной торговли, поскольку расходы на конечное потребление включают и другие элементы, в том числе расходы на услуги общественного питания и другие услуги, покупки в зарубежных Интернет – магазинах (см. врезку). Из-за опережающего роста в сегментах рынка, которые не учитываются при расчете оборота розничной торговли, в 2017 темпы роста расходов на конечное потребление систематически превышали темпы роста розничных продаж.

На вероятное сохранение данной тенденции в начале текущего года указывает, в частности, активный рост в сфере потребительских услуг. Оборот организаций общественного питания в феврале увеличился на 3,8 % г/г (3,9% г/г в январе). Годовые темпы роста объема платных услуг населению в январе – феврале вышли в положительную область после околонулевой динамики в 2017 году. Продолжается увеличение объема пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в феврале 2018 года вырос на 13,6 % г/г, в том числе международные перевозки – на 16,0 % г/г, внутренние – на 10,3 % г/г.

Позитивные тенденции наблюдаются и на автомобильном рынке. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в среднем за январь – март составили 149,1 тыс. штук (по сравнению с 140,5 тыс. штук SA в 4кв17). В годовом выражении рост продаж продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 21,7 % г/г в 1кв18 с 15,4 % г/г в 4кв17, что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года.

На стабильное расширение спроса населения указывают и высокие показатели потребительского оптимизма. Индекс потребительских настроений, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдения (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно). При этом высоких уровней в последние месяцы достигли как оценки респондентами текущего материального положения, так и их ожидания на будущее. Одним из факторов роста потребительского оптимизма, вероятно, стал ускоренный рост заработных плат в январе – феврале (см. раздел «Рынок труда»).

Рис. 9. Рост розничного товарооборота в феврале замедлился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. ...несмотря на высокие показатели потребительской уверенности



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

В начале 2018 года сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. Продолжается активный рост инвестиционного импорта из стран дальнего зарубежья (35,3 % г/г в феврале после 23,3 % г/г в январе и 26,2 % г/г в 4кв17). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в начале текущего года ускорился – до 17,1% г/г в январе и 14,6 % в феврале с 8,8 % г/г в 4кв17. В то же время объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по-прежнему демонстрирует околонулевую динамику, наблюдаемую с середины 2017 года.

Рис. 11. Рост инвестиционного импорта не сбавляет темп



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 12. Строительство по-прежнему демонстрирует околонулевую динамику

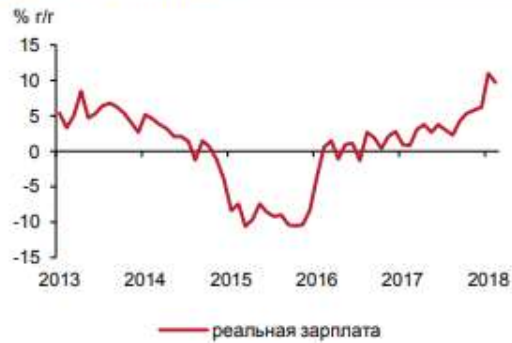


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

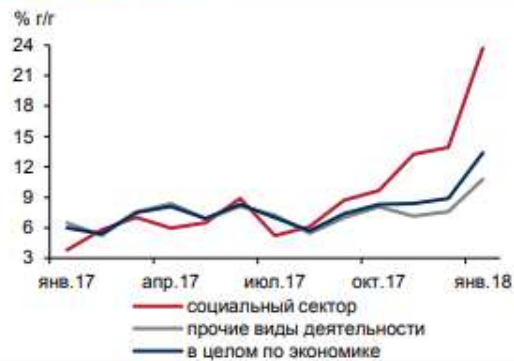
В начале текущего года рост заработных плат существенно ускорился. При этом фактические данные за январь оказались существенно выше предварительных оценок Росстата, опубликованных в феврале: номинальный прирост заработных плат составил 13,4% г/г (+4,9 п.п. по сравнению с оценкой), реальный – 11,0% г/г (+4,8 п.п.). В феврале, по оценке Росстата, заработные платы продолжили расти высокими темпами (12,1% г/г и 9,7% г/г в номинальном и реальном выражении соответственно). Текущие темпы роста заработных плат существенно превышают показатели 4кв17, которые стали максимальными с начала восстановительного цикла в середине 2016 года.

Рис. 21. Продолжается динамичный рост заработной платы...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 22. ... на фоне ускорения роста оплаты труда в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Наблюдаемая динамика заработной платы связана в первую очередь с рядом мер в области государственной социальной политики.

В связи с достижением в 2018 году соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы, прирост заработной платы в социальном секторе в январе происходил опережающими темпами (23,7% г/г). При этом, поскольку оценка достижения целевых показателей, установленных указами Президента Российской Федерации, осуществляется по среднегодовым значениям, повышение заработной платы будет сопровождаться ее «усреднением» в течение года. Реализация данной политики приведет к изменению внутригодовой динамики заработной платы по сравнению с прошлыми годами и, как следствие, к увеличению волатильности годовых темпов роста в 2018 году.

Повышение оплаты труда затронуло и другие категории работников бюджетной сферы, заработные платы которых с 1 января 2018 года были проиндексированы на 4%. Еще одним фактором ускорения роста заработных плат в январе–феврале стало повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ) с 1 января 2018 года до 9489 рублей, или 85% величины прожиточного минимума (11163 рублей). МРОТ будет доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения с 1 мая 2018 года.

Наряду с решениями в области социальной политики, росту заработных плат в начале 2018 года способствовали сформировавшиеся тенденции на рынке труда. В то время как численность рабочей силы остается относительно стабильной, скорость снижения количества безработных в последние два месяца возросла. Численность безработных (с исключением сезонного фактора) сократилась на 91,1 тыс. человек в январе и на 132,7 тыс. человек в феврале (в 4кв17 – 66 тыс. человек в среднем за месяц). В результате уровень безработицы в январе и феврале дважды обновлял исторические минимумы – 4,9 % SA и 4,7 % SA от рабочей силы соответственно. В этих условиях заработные платы уверенно растут и в отраслях, не относящихся к социальному сектору (в январе – на 10,8 % г/г в номинальном выражении).

Инфляция

В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3 % г/г). В помесечном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в марте ускорился до 0,4% м/м SA с 0,2 % м/м SA

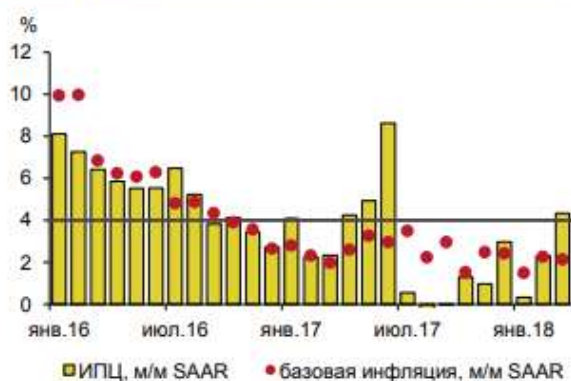
месяцем ранее, при этом показатель, приведенный к годовым темпам, впервые с июня прошлого года превысил целевой ориентир Банка России (4,3% м/м SAAR).

Наиболее существенное ускорение в марте показали цены на плодоовощную продукцию (2,9% м/м SA после 1,2% м/м SA в феврале). Основной его причиной стало удорожание овощей, которое в текущем году носит несколько более выраженный характер ввиду более низкого урожая овощей 2017 года по сравнению с 2016 годом. Так, цены на ряд продуктов «борщевого набора» в марте росли высокими темпами (свекла – 18,2 % м/м, капуста белокочанная – 17,8 % м/м, морковь – 12,6 % м/м). В группе фруктов и цитрусовых также наблюдалось увеличение темпов роста цен, которое было связано с преобладанием дорогой импортной продукции в межсезонный период.

Тем не менее мартовские данные пока не позволяют говорить о выраженной тенденции к увеличению инфляционного давления в экономике. Темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции остаются на невысоких уровнях (менее 0,1 % м/м SA с начала года). Непродовольственные товары также продолжают демонстрировать умеренную ценовую динамику, в том числе за счет приостановки роста цен на бензин в феврале и марте (в ежемесячном выражении с устранением сезонности). Темпы монетарной инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA).

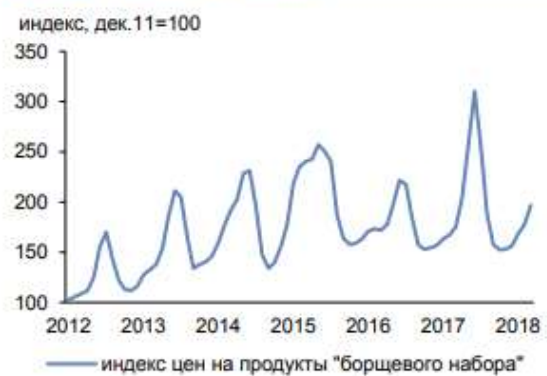
По оценке Минэкономразвития России, ослабление рубля в первой половине апреля транслируется в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. По оценке Минэкономразвития, за последний год эффект переноса валютного курса на инфляцию снизился до 0,07-0,1 (что означает, что устойчивое 10%-е ослабление рубля приводит к накопленному за 3 месяца росту инфляции на 0,7-1 п.п.). Краткосрочные колебания курса рубля в рост цен с высокой вероятностью не транслируются. Таким образом, оценка темпов инфляции в апреле характеризуется сравнительно высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%-0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Рис. 23. Монетарная инфляция сохраняется на низком уровне



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 24. Рост цен на продукты «борщевого набора» в марте ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

4.4. КЛАССИФИКАЦИЯ ЗДАНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Для торговой недвижимости используется европейская классификация. Торговые центры в ней распределяются по группам, в зависимости от местонахождения, размеров торговой площади, состава и специализации основных арендаторов.

Таблица 4-2 Классификация торговых центров

	Расположение	Аудитория	Торговая площадь	Якорный арендатор	Описание
Микрорайонный торговый центр	в удалении от центральных улиц и стратегических магистралей	до 3000 человек	менее 3000 квадратных метров	может отсутствовать	торговля товарами первой необходимости, услуги повседневного спроса
Районный торговый центр	в удалении от центральных улиц и стратегических магистралей, в радиусе 5-10 минут езды на личном или общественном транспорте	3000 – 40000 человек	3000-10000 квадратных метров	продуктовый супермаркет, аптека	Торговля продуктами питания, товарами первой необходимости, услуги повседневного спроса
Окружной торговый центр	вблизи центральных улиц и стратегических магистралей, 10-20 минут транспортной доступности	40 – 150 тысяч человек	9000 – 20000 квадратных метров	продуктовый супермаркет, аптека, товары для детей, промтовары.	промтовары, одежда, мебель, товары для дома, места отдыха и развлечения, предприятия бытового обслуживания
Региональный торговый центр	вблизи стратегических магистралей, 30-40 минут транспортной доступности	свыше 150 000 человек	30000 – 45000 квадратных метров	несколько крупных универмагов с полным ассортиментом товаров	промтовары, одежда, мебель, товары для дома, места отдыха и развлечения, предприятия бытового обслуживания

Источник: http://www.abcproperty.ru/pages/klassifikacija_kommercheskoi_nedvizhimosti.php

В соответствии с приведенной классификацией, оцениваемое здание относится к районному торговому центру.

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

Определение стоимости недвижимости является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на цену недвижимости, оценщиками применяются при подходе к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбирают конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым объектом и выбранными объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (принцип ожидания).

Каждый из этих подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта оценки на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Принципы оценки рыночной стоимости

Рыночную стоимость имеют те объекты оценки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость объекты оценки не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от последнего за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц, разделения имущественных прав на объект оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

5.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ.

В рамках настоящего отчёта, опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, анализа НЭИ, оценщик пришел к следующим выводам:

Затратный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта в общем случае эквивалентна затратам на его строительство за минусом всех видов износов (физического, функционального и износа внешнего воздействия), т.е. совокупного износа с учетом стоимости свободного земельного участка ассоциируемого с объектом недвижимости.

Для применения данного подхода необходимо располагать достаточной информацией о стоимости строительных работ и материалов и количественной оценке износа.

Применение затратного подхода целесообразно в случае, когда существует возможность подобрать схожий по строительным и технологическим характеристикам аналог для расчета полной стоимости замещения (затрат на воспроизводство без учета износа) и имеются или могут быть определены расчетным путем данные о количественном размере износа.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п. 24в ФСО №7).

Рынок сопоставимых объектов недвижимости достаточно развит, в необходимом количестве присутствует информация об объектах-аналогах, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, т.е. объем рыночных данных в соответствии с п. 23в ФСО №7 позволяет ограничиться использованием сравнительного или доходного подходов.

Сравнительный подход используется там, где достаточно рыночных данных для определения рыночной стоимости посредством свидетельств, основанных на рынке.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Исходя из целей проводимого оценочного исследования, наиболее достоверным и показательным в рамках сравнительного подхода предполагается применение метода сравнения продаж, так как рынок недвижимости на дату оценки имеет достаточную активность и оценщик в рамках исследования получил информацию по качественным и количественным характеристикам объектов, предлагаемым к продаже, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Для каждого сегмента коммерческой недвижимости на отдельно взятом локальном рынке существует индивидуальное распределение сил среди факторов, влияющих на стоимость того или иного доходного объекта. Для некоторых сегментов развитие рынков продажи и аренды недвижимости может идти практически синхронно, а для некоторых могут наблюдаться значительные асимметрии.

Примером такой асимметрии может служить ситуация когда потенциальные покупатели не располагают должным объемом денежных средств для того чтобы приобретать объекты коммерческой недвижимости, а собственники по определенным причинам заинтересованы в ее продаже. В данном случае спрос значительно меньше предложения и для того, чтобы хоть как-то покрыть расходы, связанные с содержанием недвижимости на время ее экспозиции на рынке.

Оценщик исходил из понимания, что самым главным критерием при формировании итогового результата является предполагаемое использование результатов оценки.

Это связано с тем, что величина стоимости должна в обязательном порядке отражать актуальные тенденции рынка. А это означает, что определяя рыночную стоимость объекта коммерческой недвижимости, для которого планируется продажа, следует ориентироваться на сравнительный подход.

Таким образом, следует констатировать, что применительно к оцениваемому объекту использование принципа ожидания дохода для определения рыночной стоимости не достаточно эффективно.

Исходя из принципа ННЭИ, свободная часть земельного участка должна быть использована для строительства и последующей эксплуатации объектов торговли. У оценщика отсутствуют данные о предполагаемом строительстве на свободной от застройки части участка.

Таким образом, при использовании доходного подхода фактически будет получена рыночная стоимость здания и части земельного участка, которая необходима для его обслуживания.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости (пункт 29 ФСО № 7).

В рамках данного отчета доходный подход не учитывался при итоговом согласовании, полученные данные могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости, и не учитываются при итоговом согласовании.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Определение стоимости объекта недвижимости.

Для определения стоимости единого объекта недвижимости наиболее применимым и повсеместно используемым подходом является сравнительный подход на базе экстракции рынка. Производится анализ объектов, которые были проданы или включены в реестр на продажу в заданном сегменте рынка, подбираются аналоги, и производится их корректировка с выходом на величину стоимости образца. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели сравнительного метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов, а те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми объектами недвижимости. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k w_i * C_{oi}$$

Где:

k – количество аналогов,

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

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

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

$$C_{oi} = C_i + \prod_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

Где:

C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

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

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении;
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.д.;
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Анализ аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

В соответствии с п. 6 ФСО №7 совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).

В этом случае, для объектов-аналогов информация о правовом статусе земельных участков, которых отсутствует в информационном источнике, принималась типичная форма землепользования – аренда.

Удаленность от центра определялась по данным сервиса «Яндекс карты» (<https://yandex.ru/maps>) с шагом дискретности 0,5 км.

При отсутствии данных о площади земельных участков, площадь определялась на основании данных <http://rosreestr.ru>.

Таблица 5-1 Характеристика объектов-аналогов

Объект оценки	
<p>Адрес/Район расположения: г. Москва, ул. Зеленодольская, д.44</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 5451,5</p> <p>Площадь земельного участка: 20 000</p> <p>Состояние: хорошее состояние</p> <p>Тип здания: торговое здание</p> <p>Удаленность от центра города, км.:10,5</p> <p>Передаваемые права на земельный участок: право аренды</p> <p>Дополнительная существенная информация: нет</p>	
Аналог №1 Торговый центр	
<p>Адрес/Район расположения: Москва, ул. Красная Сосна, д. 2А</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 7208</p> <p>Площадь земельного участка: 4471</p> <p>Состояние: хорошее состояние</p> <p>Тип здания: торговое здание</p> <p>Удаленность от центра города, км.:12,0</p> <p>Передаваемые права на земельный участок: право аренды</p> <p>Дополнительная существенная информация: нет</p> <p>Источник информации: http://www.zdanie.info</p> <p>Стоимость RUR: 1 100 000 000</p>	
Аналог №2 Торговый центр	
<p>Адрес/Район расположения: Москва, Барклая ул., д. 10</p> <p>Общая площадь здания кв.м.: 2802</p> <p>Площадь земельного участка: 875</p> <p>Состояние: хорошее состояние</p> <p>Тип здания: торговое здание</p> <p>Удаленность от центра города, км.:7,5</p> <p>Передаваемые права на земельный участок: право аренды</p> <p>Дополнительная существенная информация: нет</p> <p>Источник информации: http://www.zdanie.info</p> <p>Стоимость RUR: 560 000 000</p>	

Аналог №3 Торговый центр

Адрес/Район расположения:
Москва, Свободный просп., 33
Общая площадь здания кв.м.: 18 214,20
Площадь земельного участка: 9135
Состояние: хорошее состояние
Тип здания: торговое здание
Удаленность от центра города, км.:12,5
Передаваемые права на земельный участок: право собственности
Дополнительная существенная информация: нет
Источник информации: <http://www.cian.ru>
Стоимость RUR: 3 600 000 000



Аналог №4 Торговый центр

Адрес/Район расположения:
Москва, ул. Введенского, 13Б
Общая площадь здания кв.м.: 2354
Площадь земельного участка: 1621
Состояние: хорошее состояние
Тип здания: торговое здание
Удаленность от центра города, км.:13,0
Передаваемые права на земельный участок: право аренды
Дополнительная существенная информация: нет
Источник информации: <http://www.cian.ru>
Стоимость RUR: 498 000 000



Аналог №5 Торговый центр

Адрес/Район расположения:
Москва, Петрозаводская ул., 24Б
Общая площадь здания кв.м.: 4700
Площадь земельного участка: 3050
Состояние: хорошее состояние
Тип здания: торговое здание
Удаленность от центра города, км.:15,0
Передаваемые права на земельный участок: право аренды
Дополнительная существенная информация: нет
Источник информации: <http://www.cian.ru>
Стоимость RUR: 700 000 000



Аналог №6 Торговый центр

Адрес/Район расположения:

Москва, Чертановская ул., 30к5

Общая площадь здания кв.м.: 1500

Площадь земельного участка: 660

Состояние: хорошее состояние

Тип здания: торговое здание

Удаленность от центра города, км.:14,5

Передаваемые права на земельный участок: право аренды

Дополнительная существенная информация: нет

Источник информации: <http://www.cian.ru>

Стоимость RUR: 170 000 000



В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Оценщик учёл следующие виды корректировок:

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки
2. Корректировка на земельный участок
3. Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость
4. Корректировка на условия финансирования
5. Корректировка на время предложения/продажи
6. Корректировка на физические характеристики улучшений (помещений)
7. Корректировка на размер зданий
8. Корректировка на местоположение

Таблица 5-2 Внесение корректировок к объектам-аналогам

Элементы сравнения	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Цена, рублей		1 100 000 000	560 000 000	3 600 000 000	498 000 000	700 000 000	170 000 000
Площадь зданий, кв. м.	5451,5	7208	2802	18 214,20	2 354	4700	1500
Площадь участка, кв.м.	20 000	4471	875	9 135	1 621	3 050	660
Цена предложения, руб. за 1 кв.м. здания		152 608	199 857	197 648	211 555	148 936	113 333
Корректировка на перевод цены предложения в сделку		0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Корректировка на объем прав на недвижимость		1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на время предложения/продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на местоположение		1,06	0,86	1,08	1,10	1,18	1,16
Корректировка на тип здания		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на размер		1,04	0,92	1,16	0,90	0,98	0,85
Корректировка на физические характеристики (здание)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на физические характеристики (качество отделки)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на обеспеченность земельным участком, руб.		105 826	116 518	109 948	103 453	104 831	115 142
Скорректированная стоимость, рублей за 1 кв. м.		255 381	256 721	309 611	290 712	258 281	211 858

Количество корректировок		3	3	4	3	3	3
Вес аналога		0,20	0,20	0,19	0,20	0,20	0,17
Средневзвешенная стоимость за 1 кв. м. улучшений, рублей		263 278					
Стоимость единого объекта недвижимости (здание и земля), руб.		1 435 259 145					
Стоимость права аренды земельного участка общей площадью 20 000 с кадастровым номером: 77:04:0004003:2, руб. из них		694 295 060					
Земельный участок в габаритах здания площадью 2230 кв.м.		77 413 899					
Земельный участок не в габаритах здания площадью 17770 кв.м.		616 881 161					
Стоимость здания площадью, 5451,5 кв.м. кадастровый номер: 77:04:0004003:1037, рублей		740 964 085					

Объяснения проведенных корректировок:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки:

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например, наличия аналогов или стабильности рынка.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Корректировка определяется, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю.

Размер скидки частности отражен в Сборнике рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 168 с. (ISBN 978-5-9909276-1-2) и составляет для торговой недвижимости 11%.

Корректировка на объем передаваемых прав на недвижимость

Передаваемые права на здания у всех аналогов и оцениваемого объекта идентичные – полное право (собственность), корректировка по данному фактору не проводилась.

В соответствии с п. 6 ФСО №7 совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).

В этом случае, для объектов-аналогов информация о правовом статусе земельных участков, которых отсутствует в информационном источнике, принималась типичная форма землепользования – аренда.

Передаваемые права на земельный участок у оцениваемого объекта и аналогов № 1, 2, 4, 5 и 6– право аренды.

Передаваемые права на землю у аналога № 3– право собственности.

Размер корректировки определялся на основе Сборника рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 168 с. (ISBN 978-5-9909276-1-2).

Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения.

Согласно данным справочника соотношение между рыночной стоимостью объектов коммерческой недвижимости, реализуемым на рынке с правами собственности и правами долгосрочной аренды на ЗУ для торговой недвижимости составляет 1,109.

Размер корректировки для аналога № 3 составит 0,9 (1/1,109).

Корректировка на условия финансирования:

Все предложения о продаже выставлены на открытом рынке, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на время предложения/продажи:

Исходя из среднего срока экспозиции подобного рода объектов недвижимости (от шести месяцев до года) и того факта, что в расчетах использована актуальная информация на дату оценки (июнь 2018 г.), корректировка на дату предложения не применялась.

Корректировка на местоположение:

На стоимость недвижимости первоочередное влияние имеет район месторасположения. В качестве аналогов рассматривались торговые здания, расположенные в Москве, но на разном удалении от центра.

Размер корректировки на местоположение отражен в справочнике «Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018. – 169 с., рис.30 справочника».

Корректировка на удаленность от центра по расчетам автора справочника характеризуется формулой:

$$K = \frac{723,84 * \text{Удал}_{\text{оо}}^{-0,462}}{723,84 * \text{Удал}_{\text{оа}}^{-0,462}}$$

Тогда, корректировка на удаленность от центра города для аналогов составляет:

Таблица 5-3 Корректировка на удаленность от центра города.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Расстояние от центра, км	10,5	12,0	7,5	12,5	13,0	15,0	14,5
Относительная расчетная стоимость	244,26	229,65	285,34	225,36	221,31	207,15	210,42
Корректировка		1,06	0,86	1,08	1,10	1,18	1,16

Корректировка на размер:

Стоимость торговой недвижимости, как и стоимость большинства объектов, может быть подвержена так называемой «скидке на опт» что, может влиять на формирование цены за единицу площади (кв. м).

Объекты-аналоги и объект оценки имеют различные площади, таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь улучшений земельных участков для всех объектов-аналогов.

В качестве данных для вынесения экспертного суждения о размере корректирующего коэффициента, отражающего разницу в площади оцениваемого объекта и аналогов использовалась:

По данным Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка

для сравнительного подхода Под ред. Л.А. Лейфера (рисунок 57 справочника), корректировка на площадь по расчетам автора справочника определяется формулой:

$$K = \frac{1,7906 * \text{Удал}_{\text{оо}}^{-0,124}}{1,7906 * \text{Удал}_{\text{оа}}^{-0,124}}$$

Тогда, корректировка на площадь для аналогов составляет:

Таблица 5-4 Корректировка на масштаб.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Площадь зданий, кв.м.	5451,5	7208	2802	18214,2	2354	4700	1500
Относительная расчетная стоимость	0,62	0,60	0,67	0,53	0,68	0,63	0,72
Корректировка		1,04	0,92	1,16	0,90	0,98	0,85

Корректировка на физические характеристики улучшений (зданий):

В процессе анализа информации о состоянии выбранных объектов-аналогов, Оценщик не выявил каких либо значимых факторов, связанных с состоянием зданий и наличием коммуникаций которые в значительной мере отличали бы аналоги от оцениваемого здания.

Корректировка на состояние отделки:

Состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов можно охарактеризовать как хорошее состояние (помещения готовы к работе).

Корректировка на размер обеспеченность земельным участком.

В качестве объектов-аналогов подобраны объекты с различной долей площади земельного участка в составе комплекса.

Величина денежной корректировки на долю площади земли рассчитана по следующей формуле:

$$У = (ДЗОО-ДЗОА)*СЗУ,$$

где:

У – величина денежной корректировки на долю площади земли, руб./кв. м;

ДЗОО – доля площади земельного участка в составе объекта оценки;

ДЗОА – доля площади земельного участка в составе соответствующего объекта-аналога;

СЗУ – стоимость 1 кв. м земельного участка, входящего в состав объекта оценки. Согласно приведенной формуле в стоимость объектов-аналогов внесены денежные корректировки на долю площади земли в расчете на 1 кв. м улучшений.

Расчет корректировки на долю площади земли представлен ниже.

Таблица 5-5 Расчет корректировки обеспеченность земельным участком

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Площадь зданий	кв.м.	5451,5	7208	2802	18214,2	2354	4700	1500
Площадь земельного участка, выделенного для размещения объекта:	кв.м.	20 000,0	4 471,0	875,0	9 135,0	1 621,0	3 050,0	660,0
площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади зданий	кв.м.	3,67	0,62	0,31	0,50	0,69	0,65	0,44
Корректировка	руб./кв.м		105 826	116 518	109 948	103 453	104 831	112 084

Определение рыночной стоимости прав аренды на земельный участок

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными земельными участками, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

В рамках классической модели сравнительного метода анализа продаж предполагается внесение корректировок к ценам аналогов на те различия, которые вносят основной вклад в формирование стоимости, с дальнейшим взвешиванием полученных результатов.

Метод анализа продаж

В данном методе каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми земельными участками. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где

k – количество аналогов;

C₀ – оценка рыночной стоимости объекта оценки;
C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога,

W_i – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки

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

$$C_0 = S_i + \sum_{j=1}^n \Delta S_{ij}$$

где

S_i – цена *i*-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

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

Корректировка цены *i*-го аналога по *j*-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

При использовании сравнительного подхода специалистом были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка земельных участков, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о запрашиваемой цене, цене продажи, оплате сделки, иных условиях сделки, физических характеристиках аналогов, их местоположении;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты) и условиям продажи, местоположению, наличию коммуникаций (электричество, газопровод, водопровод, сети связи) и т.д.;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На дату оценки на рынке предлагалось несколько земельных участков, идентичных оцениваемому. Данные об аналогах проанализированы специалистом и сведены в таблицу (более подробная информация об аналогах и источниках информации отражена в приложениях к настоящему отчету).

В случае если при анализе информационного источника фиксировалась, что реализация земельного участка осуществляется с расположенными на нем зданиями, не удовлетворяющими условиям наиболее эффективного использования, Оценщик исходил из понимания, что существующие здания не должны вносить какой-либо вклад в стоимость, поскольку в случае использования земельного участка по назначению, указанному в объявлении, будет осуществлен демонтаж/снос зданий для последующего строительства в соответствии с НЭИ участка.

Таблица 5-6 Сведения об аналогах, формирующих базис оценочной модели

Объект	Источник информации	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый квартал	Категория земель	Назначение з/у	Передаваемые права	Стоимость, рублей.
Аналог №1	https://zдание.info/city/Москва/продажа/objekt/112463	г. Москва, Профсоюзная улица, вл. 136.	1 000	77:06:0007003	Земли населенных пунктов	для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Аренда	35 000 000
Аналог №2	http://www.invest.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_pod_torgovyy_tsentr_1_ga_moskva/	г. Москва, ул. Элеваторная, вл. 1А; вл. 1А, стр. 1, 2, 3	10 400	77:05:0000000	Земли населенных пунктов	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров	Аренда	200 000 000
Аналог №3	https://pro-land.org/object/4323	Москва, СВАО, р-н Ростокино, ул.Сельскохозяйственная, вл. 18, корп.6	4 700	77:02:0018007	Земли населенных пунктов	строительство торгово-офисного центра	Аренда	140 000 000
Аналог №4	https://pro-land.org/object/4221	г. Москва, ул. Дорожная, вл. 13	2 800	77:05:0008002	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов торговли	Аренда	99 000 000
Аналог №5	https://pro-land.org/object/2978	г. Москва, Красносельский тупик, д. 4,	2 800	77:01:0003036	Земли населенных пунктов	строительство офисного здания с подземной автостоянкой	Собственность	370 000 000

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Элементами сравнения следует считать:

1. Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки
2. Корректировка на местоположение
3. Корректировка на условия финансирования
4. Корректировка на передаваемые права
5. Корректировка на время предложения/продажи
6. Корректировка на масштаб объекта
7. Корректировка на назначение объекта

Таблица 5-7 Матрица корректировок

Корректировки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения, руб.	35 000 000	200 000 000	140 000 000	99 000 000	370 000 000
Площадь з/у, кв. м.	1000	10400	4700	2800	2800
Цена предложения за 1 кв. м., руб.	35 000	19 231	29 787	35 357	132 143
Корректировки:					
Торг	0,895	0,895	0,895	0,895	0,895
Местоположение з/у	1,42	1,61	0,95	1,61	0,43
Назначение з/у	1,00	1,00	1,15	1,00	1,15
Размер з/у	0,84	1,00	0,84	0,84	0,84
Условия финансирования	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Передаваемые права	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85
Дата предложения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена сделки за 1 кв. м., с учетом корректировок, руб.	37 470	27 746	24 469	42 850	41 820
Веса аналогов	0,21	0,22	0,19	0,21	0,18
Рыночная стоимость за 1 кв. м., руб.	34 715				
Рыночная стоимость права аренды земельного участка площадью 20000 кв.м., руб.	694 295 060				

Объяснения проведенных корректировок:

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Корректировка определяется, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю.

Размер скидки исследуется рядом авторов в своих публикациях, в частности отражен в Сборнике рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 168 с. (ISBN 978-5-9909276-1-2).

Корректировка на торг для земельных участков принята как значение, представленное в таблице 63 и составляет 10,5%.

Корректировка на местоположение земельного участка

Очевидно, что на стоимость земельного участка влияние имеет месторасположения. В качестве аналогов рассматривались земельные участки, расположенные, на разном удалении от центра города.

Размер корректировки на местоположение отражен в «Сборнике рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018. – 169 с., рис.10 справочника».

Корректировка на удаленность от центра по расчетам автора справочника характеризуется формулой:

$$K = \frac{223\,433 * \text{Удал}_{\text{оо}}^{-0,991}}{223\,433 * \text{Удал}_{\text{оа}}^{-0,991}}$$

Тогда, корректировка на удаленность от центра города для аналогов составляет:

Таблица 5-8 Корректировка на удаленность от центра города.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Расстояние от центра, км	10,5	15,0	17,0	10,0	17,0	4,5
Относительная расчетная стоимость	22707,20	15946,15	14085,99	23832,10	14085,99	52580,98
Корректировка		1,42	1,61	0,95	1,61	0,43

Корректировка на категорию и назначение з/у

В качестве аналогов подбирались участки, имеющие идентичную категорию земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования Объекта оценки и аналогов № 1, 2 и 4 для размещения объектов торговли.

Вид разрешенного пользования аналогов № 3 и 5³- для размещения административных (офисных) объектов.

Размер корректировки определялся на основе «Сборнике рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018. - 169 с.,».

Средние соотношения между стоимостью ЗУ различного назначения представлено в таблице 1.2.1. и составляет:

- торговое и сервисное в г. Москва – 1,000
- офисно-административное в г. Москва – 0,872

Для земельных участков-аналогов №3 и 5 согласно данным справочника корректировка составляет 1,15 (1/0,872).

Корректировка на размер земельного участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Объекты-аналоги имеют площади от 1000 кв. м до 10400 кв. м. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

Размер корректировки определялся на основе справочника «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера.

В рамках отчета размер корректировки определялся на основании данных специализированного издания: «Справочник оценщика недвижимости 2017», земельные участки под редакцией Лейфера Л.А., (Таблица 122 Справочника).

Таблица 5-9 Средние значения масштабного фактора

Диапазон площадей объекта оценки, га	Диапазон площадей объекта аналога, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3
<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
>3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

³ Оценщик принимал вид разрешенного использования, который указан в объявлении исходя из предположения, что в случае не соответствия данным в объявлении и в документах при реализации вид разрешенного использования будет соответствовать заявленному.

Корректировка на условия финансирования

Все предложения о продаже были выставлены на открытом рынке посредством публичной оферты, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на объем передаваемых прав

Передаваемые права на земельный участок у объекта оценки и аналогов № 1-4 – долгосрочное право пользования (аренда).

Для аналога № 5 применялась понижающая корректировка, нивелирующая более привлекательную схему владения земельным участком – право собственности.

Размер корректировки определялся на основе справочника «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера.

Согласно данным справочника соотношение стоимости права аренды земельного участка к праву собственности для участков под офисно-торговую застройку 0,85 (таблица 99 справочника).

Веса аналогов

Обеспечение корректности статистических оценок рыночной стоимости в методе сравнительного анализа возможно лишь при соблюдении ряда требований, предъявляемых к выборке исходных рыночных данных.

Наличие в выборке грубых погрешностей может быть проверено с помощью критериев, действенных в условиях малого объема рыночных данных.

В частности, вывод о подтверждении гипотезы нормальности на основе данных малой выборки можно сделать при получении положительных результатов проверки по коэффициенту вариации выборки.

Проверку гипотезы нормальности начинают с вычисления коэффициента вариации

$$v = \frac{s_n}{\bar{x}},$$

Где:

$$s_n = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

– выборочное среднеквадратическое отклонение (СКО).

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_{(i)}}{n}$$

- среднее значение ценового показателя

Если значение коэффициента вариации превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки не подтверждается.⁴ В этом случае следует исключить экстремальное значение выборки и провести расчет без учета исключенного аналога.

Расчет коэффициента вариации для исходных данных, используемых в отчете, представлен далее.

⁴ «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа» Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П.

Таблица 5-10 Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Экстремальный аналог (исключен из выборки)	Коэффициент вариации	гипотеза о нормальности распределения подтверждается
1,2,3,4,5	-	0,24	да

Источник: расчеты оценщика

Значение коэффициента вариации на основе 5-х аналогов не превышает 33%, следовательно, гипотеза о нормальности распределения данных выборки используемой в отчете подтверждается.

Расчет весовых коэффициентов проводился по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right)$$

где

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Итоговое значение рассчитывалось, как средневзвешенное значение, с учетом весов аналогов.

5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. С теоретической точки зрения источник дохода может быть любым: аренда, продажа, дивиденды, прибыль. Главное, чтобы он был продуктом оцениваемого актива. С помощью этого подхода возможна и целесообразна оценка тех активов, которые используются или могут использоваться в интересах извлечения дохода (недвижимость, акции, облигации, векселя, нематериальные активы и т.п.).

Основные принципы оценки доходного актива — принцип ожидания и принцип замещения. Принцип ожидания для данного подхода является основным метообразующим принципом. Он гласит, что стоимость V актива определяется нынешней (сегодняшней, текущей) ценностью (PV — от англ. present value) всех его будущих доходов I : $V = PV(I_1, \dots, I_k)$, где k — период владения активом.

Чем выше доходный потенциал оцениваемого актива, тем выше его стоимость. При этом анализ доходов должен осуществляться на протяжении всей оставшейся экономической жизни актива при условии его использования в течение этого периода наиболее эффективным образом.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

При прямой капитализации осуществляется оценка чистого операционного дохода первого года использования актива при условии, что он находится в стадии генерации типичных доходов, и оценка коэффициента капитализации для преобразования дохода в текущую стоимость, а в методе дисконтированных денежных потоков — прогноз чистого операционного дохода в процессе использования актива, включая чистый доход от реверсии в конце прогнозного периода.

Отличаются эти методы способами анализа и построения потока доходов и коэффициентов их преобразования в текущую стоимость. В методе прямой капитализации для оценки рыночной стоимости чистый доход первого года от использования актива делится на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа данных о коэффициентах капитализации доходов активов, аналогичных оцениваемому активу. Предполагается, что учет тенденций всех составляющих оцениваемого актива заложен в рыночных данных. Необходимо отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, используемых наиболее эффективным образом и не требующих на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

При оценке же методом дисконтирования денежного потока отдельно учитывается тенденция изменения чистого дохода во времени и анализируются отдельно все составляющие коэффициента капитализации.

В целом эти методы можно определить следующим образом.

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

Метод дисконтированных денежных потоков — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть любую динамику изменения доходов и расходов, а капитализация по расчетным моделям используется для потока доходов, тенденция изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью. Метод дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Оценщиком было принято решение использовать для расчета рыночной стоимости объекта оценки прямой капитализации.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных/текущих ставок арендной платы;
2. расчет рыночной стоимости зданий путем капитализации чистого операционного дохода.

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. Помещения, используемые собственником для собственных нужд, также учитываются при расчете потенциального валового дохода. 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 типичных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости.

Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня наполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня наполняемости 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.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Объект оценки (здание) имеет обременение в виде аренды.

Согласно договору аренды нежилых помещений №02/13 от 16.04.2013 г. пункт договора 3.2. размер арендной платы, при наличии в том необходимости и объективных реальностей, может в период срока действия договора изменяться по соглашению сторон, но не чаще одного раза в год.

Таким образом, наличие долгосрочного договора аренды не ограничивает в будущем собственника помещений в получении денежного потока сопоставимого с денежным потоком типичным в данном сегменте рынка коммерческой недвижимости. Таким образом, расчеты по определению величины денежного потока целесообразно производить исходя из рыночных ставок арендной платы.

Определение рыночной ставки арендной платы

Рыночное значение арендной платы определялось методом сравнительного анализа.

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

В качестве аналогов рассматривались помещения в торговых центрах районного масштаба.

Различия в местоположении нивелировалось по средствам внесения корректировок.

Таблица. 5-11 Характеристика объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	г. Москва, ул. Зеленодольская, д.44	Москва, САО, р-н Восточное Дегунино, Дубнинская ул., 52	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, Россошанская ул., 6	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, ул. Гурьянова, 30	Москва, САО, р-н Восточное Дегунино, Дмитровское ш., 98
Дата предложения		Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	3929,6 ⁵	3100	500	363	775
Назначение здания	торговый центр	торговый центр	торговый центр	торговый центр	торговый центр
Форма договора	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда
Состояние	Помещения готовы к въезду	Помещения готовы к въезду	Помещения готовы к въезду	Помещения готовы к въезду	Помещения готовы к въезду
Арендная ставка, рублей/ кв.м/год ⁶	-	11 892	18 000	18 000	12 000
Удаленность от центра города, км. ⁷	10,5	16,5	17,5	10,0	15,0
Эксплуатационные расходы (ЭР), рублей/м2/год		ЭР включены в ставку аренды	ЭР включены в ставку аренды	ЭР включены в ставку аренды	ЭР включены в ставку аренды
Источник информации		https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/

⁵ Данные экспликации (арендопригодная площадь, без учета вспомогательных площадей, таких как щитовые, лестницы, санузлы и пр.)

⁶ Ставка включает все налоги, которые арендатор должен уплатить в зависимости от применяемой системы налогообложения арендодателя

⁷ Согласно данным <https://maps.yandex.ru/>

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов сравнения и объекта оценки применялись корректировки.

Введение корректировок к ставкам аренды.

Выявленные отличия сравниваемых объектов оценки требуют введения корректировок на следующие параметры:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия аренды;
- снижение арендной ставки в процессе торга;
- дата предложения;
- местоположение объекта;
- функциональное назначение/класс объекта;
- арендуемая площадь объекта;
- состояние объекта.

Обоснование корректировок:

Объем передаваемых прав

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются на правах пользования, на условиях аренды.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торга

Цена объекта недвижимости – это цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости. Ввиду того, что цена в любой реальной и предполагаемой сделке определенным образом связана со стоимостью объекта недвижимости, часто этот термин используется как синоним стоимости в обмене. Цена сделки может значительно отличаться от рыночной стоимости. Эта разница, именуемая «поправка на сделку», зависит от ряда причин, например наличия аналогов или стабильности рынка.

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены продажи объектов, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Корректировка определяется, как средняя величина по рынку, уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю.

Размер скидки исследуется рядом авторов в своих публикациях, в частности отражен в Сборнике рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. -

М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 168 с. (ISBN 978-5-9909276-1-2) и составляет для торговой недвижимости 7,5%.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах использована актуальная информация (июнь 2018 г.), корректировка на дату публичной оферты (дату предложения) не требуется.

Корректировка на местоположение

На стоимость недвижимости первоочередное влияние имеет район месторасположения. В качестве аналогов рассматривались помещения, расположенные на разном удалении от центра города.

Размер корректировки на местоположение отражен в справочнике «Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 168 с. (ISBN 978-5-9909276-1-2), рис.33 справочника».

Корректировка на удаленность от центра по расчетам автора справочника характеризуется формулой:

$$K = \frac{74,762 * \text{Удал}_{\text{оо}}^{-0,346}}{74,762 * \text{Удал}_{\text{оа}}^{-0,346}}$$

К – относительная стоимость объекта;

Удал – расстояние от центра.

Тогда, корректировка на удаленность от центра города для аналогов составляет:

Таблица 5-12 Корректировка на удаленность от центра города.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Расстояние от центра, км.	10,5	16,5	17,5	10,0	15,0
Относительная расчетная стоимость	33,14	28,34	27,77	33,70	29,29
Корректировка		1,17	1,19	0,98	1,13

Корректировка на функциональное назначение

Все объекты сравнения имеют аналогичное функциональное назначение, корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на арендуемую площадь объекта

Площади объектов-аналогов отличны от площади оцениваемого объекта, однако практика сдачи торговых помещений в аренду показывает, что различия в площади не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения, как по частям, так и полностью, для арендодателя главное – общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов. В связи с этим, ставки аренды аналогов не корректировались на различие в площади.

Корректировка на состояние отделки объекта

В процессе анализа информации о состоянии объектов-аналогов, Оценщик не выявил значимых факторов, связанных с состоянием зданий которые в значительной мере отличали бы аналоги от оцениваемого здания. Корректировка не применялась.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Учитывая, что по всем объектам-аналогам были использованы равное количество корректировок, итоговое значение рассчитывалось, как среднее значение скорректированных цен аналогов. Ниже представлен расчет рыночного значения арендной ставки для объекта оценки.

Таблица. 5-13 Расчет рыночного значения арендной ставки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Арендная ставка с учетом ЭР, рублей/м2/год		11 892	18 000	18 000	12 000
Объем передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Величина корректировки, %		0	0	0	0
Скорректированная ставка, рублей /м2/год		11 892	18 000	18 000	12 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки, %		0	0	0	0
Скорректированная ставка, рублей /м2/год		11 892	18 000	18 000	12 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки, %		0,925	0,925	0,925	0,925
Скорректированная ставка, рублей /м2/год		11 000	16 650	16 650	11 100
Дата предложения	июнь 2018 г.	июнь 2018 г.	июнь 2018 г.	июнь 2018 г.	июнь 2018 г.
Величина корректировки, %		0	0	0	0
Скорректированная ставка, рублей /м2/год		11 000	16 650	16 650	11 100

Местоположение (удаленность от центра , км.)	10,5	16,5	17,5	10,0	15,0
Величина корректировки, %		1,17	1,19	0,98	1,13
Скорректированная ставка, рублей /м2/год		12 862	19 869	16 371	12 558
Функциональное назначение	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Величина корректировки, %		0	0	0	0
Скорректированная ставка, рублей /м2/год		12 862	19 869	16 371	12 558
Площадь, предлагаемая в аренду, м2	Возможна сдача этажами, блоками и отдельными помещениями	Возможна сдача этажами, блоками и отдельными помещениями	Возможна сдача этажами, блоками и отдельными помещениями	Возможна сдача этажами, блоками и отдельными помещениями	Возможна сдача этажами, блоками и отдельными помещениями
Величина корректировки, %		0	0	0	0
Скорректированная ставка, рублей /м2/год		12 862	19 869	16 371	12 558
Состояние объекта/качество отделки	Помещения готовы к въезду	Помещения готовы к въезду	Помещения готовы к въезду	Помещения готовы к въезду	Помещения готовы к въезду
Величина корректировки, %		0	0	0	0
Скорректированная ставка, рублей /м2/год		12 862	19 869	16 371	12 558
Средневзвешенное значение, рублей/м2/год (с учетом эксплуатационных расходов)	15 415 ⁸				

⁸ Справочно: выявлено предложение по аренде торгового блока в сегменте до 100 кв.м. в оцениваемом здании по ставке 19 260 руб./кв.м./год с учетом эксплуатационных расходов. Данные значения с учетом скидки на торг в размере 7,5% и скидки на масштаб в размере 15% соответствует рассчитанному показателю.

Определение потенциального валового дохода (ПВД) и действительного валового дохода (ДВД).

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и сопутствующих дополнительных услуг. В общем случае, ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода оценщики использовали следующие прогнозные данные и допущения.

Наполняемость помещений

В общем случае, действительный (или эффективный) валовой доход определяется, как потенциальный валовой доход за минусом потерь от недозагрузки помещений и прочих потерь (например, недополучение арендных платежей).

Размер недозагрузки отражен в Справочнике оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Л.А. Лейфера, и составляет 12,3% (таблица 5. Справочника).

Действительный валовой доход (ДВД)

Действительный валовой доход определялся исходя из рыночных данных ставок аренды на дату оценки.

Таблица 5-14 Действительный валовой доход (ДВД)

Арендная ставка, рублей	Площадь помещений арендопригодная, кв.м.	Потенциальный валовой доход, рублей	Коэффициент наполняемости	Действительный валовой доход, рублей
15 415	3929,6	60 575 105	0,877	53 124 367

Определение операционных расходов.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение.⁹

Операционные расходы включают эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование.¹⁰

Нами был учтен размер операционных расходов на уровне 7130 руб./кв.м./год. Данные Сборника рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 168 с. (ISBN 978-5-9909276-1-2) (таблица 55 справочника)).

⁹ Л.А. Лейфер. «Справочник оценщика недвижимости» Том 2 стр.36

¹⁰ СРД №14 «СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА» Таблица 1.6.1.

Таблица 5-15 Расчет операционных расходов

Размер операционных расходов, руб./кв.м./год.	Общая площадь здания, кв.м.	Операционные расходы, рублей
7130	5451,5	38 869 195

Расчет чистого операционного дохода.

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и операционными расходами собственника.

Таблица 5-16 Расчет чистого операционного дохода от объекта недвижимости

Действительный валовый доход, рублей	Операционные расходы, рублей	Чистый операционный доход, рублей
53 124 367	38 869 195	14 255 172

Определение величины соответствующего коэффициента капитализации для объекта оценки.

Коэффициент капитализации состоит из двух элементов: ставка дохода на инвестиции и норма возврата капитала.

С математической точки зрения дохода на инвестиции (ставка дисконтирования) в соответствии с теорией стоимости денег во времени (time value of money) представляет собой ставку процента, которая используется для перевода будущих денежных потоков в их текущую стоимость.

С экономической точки зрения ставка дисконтирования представляет собой минимальную норму прибыли, на которую рассчитывает инвестор, вкладывая деньги в покупку доходного актива. Очевидно, что любое ожидание представляет собой вероятностную категорию. Всегда существует вероятность (риск) неполучения расчетного результата. У разных активов эти риски разные.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» пункту 23 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 рыночного 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.

В рамках данного отчета ставка капитализации определялась на основе анализа рыночных данных и составила 9,75%.¹¹

¹¹ Источник данных <https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/-i-2018-5588.pdf>

Таблица 5-17 Расчет рыночной стоимости

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб.	14 705 773
Коэффициент капитализации, %	9,75%
Рыночная стоимость объекта оценки, рублей	146 206 891

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Окончательное, итоговое суждение о величине рыночной стоимости выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого Объекта, полученного в рамках затратного подхода.

Поскольку в своих расчётах Оценщик использовал только один подход к оценке (сравнительный), то итоговая величина стоимости будет равна результату, полученному методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Учитывая то, что при расчетах использовался один подход, его весовая доля принята за единицу.

7. ВЫВОД ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которое составило:

Таблица 7-1

Объект	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание, общей площадью 5451,5 кв.м., кадастровый номер: 77:04:0004003:1037, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Зеленодольская, д.44	740 964 085
Право аренды земельного участка общей площадью 20 000 (двадцать тысяч) кв.м., назначение: для строительства и последующей эксплуатации торгового комплекса, категория земли: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Россия, г. Москва, ул. Зеленодольская, вл.42, с кадастровым (условным) номером: 77:04:0004003:2 из них	694 295 060
Земельный участок в габаритах здания площадью 2230 кв.м.	77 413 899
Земельный участок не в габаритах здания площадью 17770 кв.м.	616 881 161
ИТОГО	1 435 259 145

В соответствии с заданием на оценку Результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Исполнителя не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Оценщик:

_____/Швец П. В./

8. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Фотографии объекта оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Аналоги объекта оценки. Документы на объект оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Перечень использованной литературы и информации

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 297 г. Москва.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 298 г. Москва.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 N 299 г. Москва.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 года N 611 г. Москва
8. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, курс лекций «Основы оценки недвижимости», Москва, 1994 г., РОО.
9. Харрисон Генри С., Оценка недвижимости, Москва, РОО, 1994 г.
10. А.Б.Крутик, М.А.Горенбургов, Ю.М.Горенбургов, Экономика недвижимости, Санкт-Петербург, Издательство «Лань», 2001 г.
11. Учебник под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, Оценка недвижимости, Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2003 г.
12. Р.В. Бабенко, Оценка стоимости жилой недвижимости, Ростов н/Д: Ростиздат, 2005. 253 с.
13. Анисимова И.Н. Обработка рыночных данных в задачах индивидуальной оценки недвижимости.//Экономико-организационные и программно-технические вопросы обработки и защиты информации (сборник трудов) – СПб.:СПбГИЭУ, 2004.
- 14 Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2003, №1, с.2-7
15. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2004, №2, с.2-15
16. Анисимова И.Н. Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS Excel. Вестник Хакасского государственного университета им. Н.Ф. Катанова. Серия 1: Информатика. Выпуск 5. Абакан: Издательство ХГУ, 2003. С.14-18.

17. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2002, №1, с.2-10

Информационно-аналитические материалы.

www.cbr.ru.

www.economagic.ru.

www.arn.ru.

www.expert.ru.

www.rusmet.ru.

www.rosinvest.com.

www.etc.com.ru.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Фотографии объекта оценки



ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Копия страхового полиса Оценщика, сведения о членстве в СРО. Аналоги объекта оценки. Документы на объект оценки.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» сентября 2016 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1376
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:
Швец
Павел Владиславович

ИНН 771804157857
является членом
Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2018 года.


Президент Ассоциации «МСО»  Т.В. Годенко



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

Вице-президенту
Ассоциации
«Межрегиональный союз оценщиков»

Есиной И.В.

ул. М. Горького, д. 245/26, оф. 606,
г. Ростов-на-Дону, 344022

№ 14.12.2017/1068 от 07.08.14/17.2017
на № _____ от _____

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «МСО»
Место нахождения некоммерческой организации	344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Годеко Татьяна Викторовна - Президент Партнерства
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	11.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0005

И.о. начальника Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00, доб. 11-93
отпечатано в 15 экземплярах
экз. № 3



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001788/18-1
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001788/18 от 10.05.2018г. (Далее – Договор) и Дополнительное соглашение №1 от 01.06.2018г. к Договору в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления Страхователя.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Швец Павел Владиславович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Халтуринская, д.4, корп. 2, кв.94
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В соответствии с п.3 Дополнительного соглашения №1 от 01.06.2018г. к Договору</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» июня 2018 г. по «31» мая 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование». 2. Заявление Страхователя о внесении изменений в Договор от 01.06.2018г.



Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
бесплатный член страховой компании
на основании Договора №80/18 от 25.01.2018г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Швец Павел Владиславович

(Швец П.В.)

«01» июня 2018г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178
Спобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 771401001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001079/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001079/17 от 19.06.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Бизнес Вектор»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 280 (Пять тысяч двести восемьдесят) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» июля 2017 г. по «06» июля 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 19.06.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

Страхователь:
ООО «Бизнес Вектор»
Генеральный директор на основании Устава



(Потапова Е.Ю.)
М.п.
«19» июня 2017г.



(Шевц П.В.)
М.п.
«19» июня 2017г.

ПОЛИС № 022-073-001841/18

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001841/18 от 18.06.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Бизнес Вектор»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127247, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 100, стр. 2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	30 000 (Тридцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6 Договора
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» июля 2018 г. по «06» июля 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Исполнительное Управление Комплексных продаж
на основании Доверенности №452/17 от 13.07.2017г.

(Милорадова Т.М.)

Страхователь:
ООО «Бизнес Вектор»
Генеральный директор на основании Устава

(Швец П.В.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004032-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Швец Павлу Владиславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

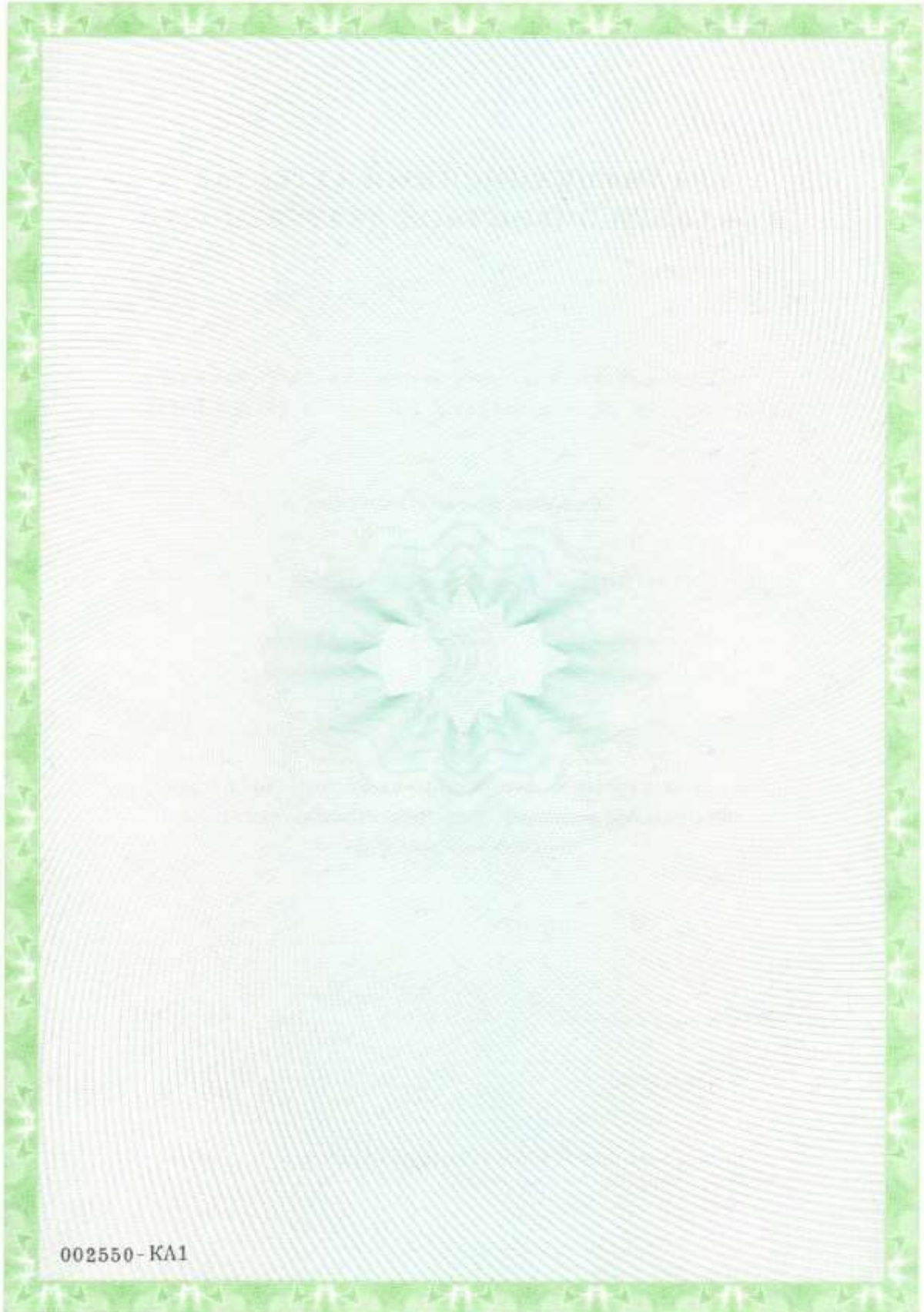
от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.



002550-KA1

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
№ 77-77-06/002/2013/02	Сделка
Дата отмены/отмены:	16 апреля 2013
№ 77-77-06/002/2013/02	202
Регистрация:	16 апреля 2013

ДОГОВОР №02/13

аренды нежилых помещений

г. Москва

исправленный № 2013 *Вектор*

16 апреля 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АФГАНЕЦ», место нахождения: г. Москва, ул. Зеленодольская, вл.42, ИНН 7729144557, КПП 774201001, ОГРН 1027700141941, запись о регистрации юридического лица в Единый государственный реестр юридических лиц внесена УФНС России по г. Москве 20.08.2002 г., именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Белянкина Игоря Львовича, дата и место рождения: 16.11.1965 г., г. Москва, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 45 10 974377, выданный Отделением по району Вешняки ОУФМС России по гор. Москве в ВАО 03.12.2010 г., код подразделения 770-046, проживающего по адресу: г. Москва, ул. Реутовская, д.8, корп.3, кв.255, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ю.М.И.», место нахождения: г. Москва, ул. Зеленодольская, д.44, ИНН 7721784682, КПП 772101001, ОГРН 1137746114219, запись о государственной регистрации юридического лица внесена МИ ФНС №46 по г. Москве 13.02.2013 г., именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Шевчука Владислава Юрьевича, дата и место рождения: 13.10.1985 г., гор. Асбест Свердловской обл., гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 45 08 045246, выданный Паспортно-визовым отделением ОВД района Замоскворечье города Москвы 10.11.2005 г., код подразделения 772-120, проживающего по адресу: Тульская область, Ясногорский район, с. Богословское, ул. Центральная, д.15, кв.13, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим договором Арендодатель предоставляет Арендатору, а Арендатор принимает от Арендодателя во временное владение и пользование (в аренду) трех этажное здание нежилого назначения площадью 5 451, 5 (Пять тысяч четыреста пятьдесят одна целая пять десятых) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Зеленодольская, д.44, принадлежащее Арендодателю на праве собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 07 апреля 2005 г., бланк 77 АВ 635106, запись о регистрации в ЕГРП №77-77-01/028/2005-201 от 07 апреля 2005 года (далее по тексту - Здание).

1.2. Арендодатель гарантирует, что в момент подписания договора Здание (или его часть) не сдано в аренду и не передано в безвозмездное пользование третьим лицам или в доверительное управление, равно как не обременено никакими иными правами третьих лиц и не находится в их фактическом владении или пользовании, не является объектом действующего инвестиционного договора или договора простого товарищества, под арестом, залогом (за исключением залога до 29.03.2014 г., номер государственной регистрации залога 77-77-12/009/2007-567), запрещением не состоит, не является объектом какого-либо спора (в том числе судебного разбирательства или исполнительного производства).

- 1.3. Продукция и иные доходы, полученные Арендатором в результате использования Здания и/или его части, в том числе в результате сдачи в субаренду, являются его собственностью.
- 1.4. Реорганизация организации-арендодателя, не является основанием для изменения или расторжения договора.
- 1.5. Арендатор вправе вступить во владение и пользование предоставляемым в аренду Зданием в любое время после подписания Акта приема-передачи.
- 1.6. Стороны пришли к соглашению, что Арендатор производит реконструкцию, перепланировку помещений и ремонт арендованного Здания.
- 1.7. Арендатор, исходя из целей аренды Здания, самостоятельно определяет необходимую реконструкцию, перепланировку помещений и объем ремонта как текущего, так и капитального, для более эффективного использования Здания, заключает договоры на проведение архитектурно-проектных, строительных и других подрядных работ.
- 1.8. Стороны пришли к соглашению, что Арендатор обязуется осуществлять контроль за законностью проведения работ со стороны подрядчиков, наличие у них необходимых документов на проведение отдельных видов работ, соблюдение подрядными организациями правил охраны труда, эксплуатации электроустановок, противопожарной безопасности. Все строительные работы должны производиться в соответствии с нормами и правилами по строительству в городе Москве.
- 1.9. Арендатор обязан предоставлять на согласование лицу, уполномоченному Арендодателем, проект реконструкции, перепланировки и ремонта нежилого Здания, утвержденный в соответствии с действующим законодательством, все договоры, заключаемые Арендатором с третьими лицами на выполнения работ по ремонту и реконструкции Здания.
- 1.10. В соответствии со статьей 545 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендодатель получает согласие электроснабжающей организации Мосэнерго передать энергию через присоединенную сеть субабоненту – Арендатору в объемах, не превышающих объем потребления электроэнергии, выделенный к потреблению Арендодателю, что составляет на момент подписания настоящего договора 749 (семьсот сорок девять) кВА.

2. СРОК АРЕНДЫ

- 2.1. Здание сдается в аренду сроком на 7 (Семь) лет. Срок аренды исчисляется с момента подписания Акта приема-передачи Здания.
- 2.2. Стороны договорились, что Арендатор по настоящему договору имеет преимущественное право как на заключение нового Договора аренды (краткосрочного или долгосрочного) на новый срок, так и Договора купли-продажи.
- 2.3. Досрочное прекращение настоящего Договора не влечет прекращения заключенного (заключенных) в соответствии с этим договора(ов) субаренды.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. Оплата арендной платы за пользование зданием, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Зеленодольская, д.44, производится путем перечисления Арендатором суммы в рублях на расчетный счет Арендодателя (или лицу, указанному Арендодателем в качестве получателя платежа) ежемесячно авансовым платежом в период с первого по десятое число месяца, за который осуществляется авансовый платеж в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей, в том числе НДС 18%.

3.2. Размер арендной платы, при наличии в том необходимости и объективных реальностей, может в период срока действия договора изменяться по соглашению сторон, но не чаще одного раза в год.

3.3. Оплата любых платежей по настоящему Договору осуществляется в рублях.

3.4. Не использование арендуемого Здания Арендатором после подписания Акта приемки-передачи не может служить основанием для отказа Арендатора от выплаты арендной платы, за исключением случаев, предусмотренных законом и настоящим Договором. Арендная плата может быть пересмотрена по требованию одной из Сторон в случаях изменения ставок коммунальных платежей, завершения работ по реконструкции торгового комплекса и начала торговой деятельности, а также других факторов, оказывающих влияние на оценочную стоимость объекта в совокупности, характеристике и стоимости передаваемого Здания.

3.5. Сторона, выступившая инициатором пересмотра арендной платы должна предупредить об этом другую Сторону не позднее, чем за один месяц.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности Арендодателя:

4.1.1. После подписания настоящего Договора передать в аренду указанное в п.1.1. настоящего Договора Здание по Акту приема-передачи.

4.1.2. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий за свой счет принимать все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора. Если ущерб, причиненный Зданию перечисленными чрезвычайными событиями не по вине Арендатора, будет устранен за счет или силами Арендатора, Арендодатель будет обязан возместить понесенные Арендатором расходы или, с согласия Арендатора, зачесть эти расходы в счет арендной платы.

4.1.3. Обеспечивать Здание отоплением, электроэнергией, необходимой для освещения, функционирования приборов, оборудования Арендатора, кроме случаев отключения для проведения профилактических и ремонтных работ, о чем Арендодатель обязан предварительно сообщить Арендатору не позднее, чем за сутки до отключения, за исключением аварийных ситуаций.

4.1.4. Арендодатель не несет ответственности за нарушение подачи электроэнергии, холодного и горячего водо- и теплоснабжения, произошедшего по вине городского поставщика коммунальных услуг.

4.1.5. Обеспечивать Здание пожарной сигнализацией и обслуживать пожарное оборудование собственными силами или на основании договора со специализированной организацией.

4.1.6. За свой счет и в разумно оптимальные, с точки зрения реального исполнения сроки, устранять последствия аварий и повреждений, вызванных искаженным выполнением строительно-монтажных работ в арендуемом Здании и /или искаженной технической эксплуатацией Здания, включая ремонт инженерных сетей и оборудования, за исключением оборудования, принадлежащего Арендатору.

4.1.7. Повреждения инженерных сетей и оборудования, произошедшие не по вине Арендодателя, не могут служить основанием для последующего предъявления ему претензий со стороны Арендатора.

4.1.8. Арендодатель предоставляет Арендатору право производить любые улучшения помещений в Здании (обустройство помещений) при условии соблюдения правил пожарной и иной безопасности. Сроки проведения работ по обустройству помещений согласовываются Арендодателем отдельным соглашением, которое может быть оформлено дополнительным соглашением к данному Договору.

4.1.9. Арендодатель собственными силами или на основании договора со специализированной организацией обязуется осуществлять охрану здания и прилегающей к нему территории.

4.2. Права и обязанности Арендатора:

4.2.1. Принять у Арендодателя Здание по Акту приема-передачи.

4.2.2. Использовать Здание исключительно в соответствии с условиями настоящего Договора, а именно:

- как торговое;
- как складское (в части);
- как офисное (в части).

4.2.3. Своевременно и в полном объеме выплачивать Арендодателю Арендную плату за пользование Зданием. Датой внесения платежа считается дата зачисления денежных средств на банковский счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре (или иной банковский счет, письменно указанный Арендодателем).

4.2.4. Не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого Здания.

4.2.5. Пользоваться в Здании бытовыми электроприборами при условии соблюдения правил безопасности, с использованием сертифицированного и тестированного оборудования. В случае нарушения вышеназванного требования, приведшего к материальному ущербу, полностью компенсировать по требованию Арендодателя причиненный ущерб, в течение 3-х (трех) банковских дней с момента предъявления Арендодателем соответствующего требования и счета.

4.2.6. По истечении срока аренды либо при досрочном его прекращении по причине досрочного расторжения Договора, как по инициативе Арендодателя, так и по инициативе Арендатора, все произведенные Арендатором и/или субарендатором (и) неотделимые улучшения помещений в Здании передаются Арендодателю на платной основе после подтверждения Арендатором затрат на данные улучшения по отдельному Дополнительному соглашению.

4.2.7. При обнаружении признаков аварийного состояния Здания, инженерных систем, оборудования, уведомить об этом Арендодателя.

4.2.8. В случае действия или бездействия Арендатора, в результате которых Здание и /или инженерные системы и /или оборудование пришли в аварийное состояние или повреждены, а также неприятия Арендатором необходимых и своевременных мер по предотвращению аварийного состояния Здания, инженерных систем и оборудования. Арендатор обязан по требованию Арендодателя полностью компенсировать причиненный ущерб в течение 3-х (трех) банковских дней с момента предъявления Арендодателем соответствующего требования и счета.

4.2.9. Не хранить в Здании пожароопасные, взрывоопасные, отравляющие, ядовитые и иные запрещенные к использованию вещества, а также не создавать препятствий в функционировании инженерных систем и оборудования. В случае создания таких препятствий или нанесения каких-либо повреждений, по первому требованию Арендодателя либо немедленно устранить их в полном соответствии с требованиями Арендодателя и /или полностью компенсировать причиненные убытки в течение 3 (трех) банковских дней с момента предъявления Арендодателем соответствующего требования и счета.

4.2.10. В соответствии с правилами Госпожнадзора, Арендатор изготавливает дубликаты ключей от Здания и передает Арендодателю в 3 (три) дневный срок после смены или установки замков.

4.2.11. В течение 5 (пяти) календарных дней с момента истечения срок аренды либо его досрочного прекращения, вернуть Арендодателю Здание по Акту приема-передачи с произведенными неотделимыми улучшениями и с учетом всех произведенных

ремонтных работ, работ по обустройству помещений в Здании, а также естественного износа.

4.2.12. В случае если состояние Здания не соответствует условиям его эксплуатации, а также Арендодателем обнаружены повреждения инженерных систем и оборудования, что отражается в Акте приема-передачи, Арендатор обязан выплатить по требованию Арендодателя стоимость работ по устранению указанных недостатков в течение 3 –х (трех) банковских дней с момента предъявления Арендодателем соответствующего требования и счета.

4.2.13. Надлежащим образом и своевременно исполнять обязательства, предусмотренные в других статьях настоящего Договора.

4.2.14. Арендатор пользуется преимущественным правом на продление или перезаключение договора аренды.

4.2.15. Арендатор имеет преимущественное право на выкуп арендуемого Здания.

4.2.16. Арендатор вправе без получения дополнительного согласия Арендодателя передавать Здание или его части в субаренду.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. При просрочке исполнения денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором, нарушившая Сторона обязуется уплатить неустойку в размере двойной ставки рефинансирования Центрального Банка России от размера просроченного денежного обязательства.

5.3. Арендодатель в случае несвоевременного освобождения Здания Арендатором, имеет право взыскать неустойку в размере 0,25% от суммы арендной платы за каждый день просрочки. Настоящее положение договора вступает в силу и действует только после направления Арендодателем письменного уведомления Арендатору о своем намерении взыскать неустойку.

5.4. Уплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по настоящему Договору.

5.5. Стороны обязуются не разглашать и не использовать в своих интересах, равно как и в интересах любых третьих лиц, прямо или опосредованно, условия настоящего Договора, а также ставшую им известной в связи с заключением и исполнением настоящего Договора, конфиденциальную информацию как в течение срока действия настоящего Договора, так и по истечении срока его действия, и предпринять все зависящие от них меры с целью сохранения в тайне конфиденциальной информации. Нарушение положений настоящего пункта договора одной из Сторон, если оно явилось причиной и повлекло за собой нанесение ущерба другой Стороне, дает потерпевшей Стороне право требовать от виновной в таком нарушении Стороны возмещения прямых убытков и упущенной выгоды.

5.6. Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

5.7. Стороны пришли к соглашению, что настоящий Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке только в случаях, если:

- Арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- Арендатор существенно ухудшает имущество;
- Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договора срока платежа не вносит арендную плату.

5.8. Стороны пришли к соглашению, что в случае расторжения настоящего Договора до истечения срока, установленного п.2.1. настоящего Договора, Арендодатель выплачивает Арендатору неустойку в размере 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей. При расторжении Договора по основаниям, предусмотренным п.5.7. Договора, неустойка не уплачивается.

6. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

6.1. Ни одна из Сторон по настоящему договору не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

6.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, должна в письменной форме известить другую Сторону о факте наступления, виде и возможной продолжительности действия непреодолимой силы, препятствующей исполнению договорных обязательств, не позднее 5 (пяти) дней с момента их наступления, виде и возможной продолжительности действия непреодолимой силы, не может на них ссылаться, как на причину освобождения от ответственности, кроме случая, когда именно это событие (непреодолимая сила) препятствует отправке такого сообщения.

6.3. Если в Здание в результате форс-мажорных обстоятельств, пришло в состояние негодности, Арендная плата не взимается с Арендатора со дня, когда Здание пришло в негодность до тех пор, пока Здание снова не будет приведено в пригодное для использования состояние. В случае если Арендатор использовал какую-либо часть Здания в течение действия форс-мажорных обстоятельств, он обязан внести Арендную плату пропорционально используемой площади Здания за весь срок ее использования.

6.4. При продолжении действия форс-мажорных обстоятельств более одного месяца, Стороны встречаются для обсуждения дальнейшей возможности действия настоящего договора. Однако, если в течение последующих 14 (четырнадцати) дней Стороны не смогут договориться, тогда каждая из Сторон вправе расторгнуть договор путем направления уведомления другой Стороне, при условии полного урегулирования всех материальных и финансовых вопросов.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Изменение условий настоящего договора допускаются только по соглашению Сторон и в случаях, предусмотренных в настоящем Договоре и действующего законодательства Российской Федерации.

7.2. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Все споры и разногласия, возникающие по настоящему договору, при невозможности их разрешения путем переговоров разрешаются в судебном порядке в Арбитражном суде г. Москвы.

7.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации и картографии по Москве.

Приложение:

- Акт приема-передачи на 1 (Одном) листе (Приложение №1)

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «АФГАНЕЦ»

Адрес: 109462, г. Москва, ул.

Зеленодольская, вл.42.

ОГРН 1027700141941

ИНН 7729144557

КПП 774201001

Р/с 40702810000050102422

в ЗАО КБ «РОСИНТЕРБАНК» г.Москва

К/с 30101810100000000521

БИК 044552521

От Арендодателя:

Генеральный директор

Белянкин Игорь Львович

М.П.



АРЕНДАТОР:

ООО УК «Ю.М.И.»

Адрес: 109462, г. Москва, ул. Зеленодольская, д. 44

ОГРН 1137746114219

ИНН 7721784682

КПП 772101001

Р/с 40702810300003889701

в ОАО АКБ «РУССОБАНК» г. Москва

К/с 30101810800000000294

БИК 0445525294

От Арендатора:

Генеральный директор

Шевчук Владислав Юрьевич

М.П.



Приложение №1
к Договору аренды нежилых помещений
№02/13 от 16 апреля 2013 г.

г. Москва

16 апреля 2013 г.

Акт приема-передачи

Общество с ограниченной ответственностью «АФГАНЕЦ» в лице Генерального директора Белянкина Игоря Львовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ю.М.И.» в лице Генерального директора Шевчука Владислава Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял здание, указанное в пункте 1.1. Договора аренды нежилого помещения №02/13 от 16 апреля 2013 года, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Зеленодольская, д.44, общей площадью 5 451, 5 (Пять тысяч четыреста пятьдесят одна целая пять десятых) квадратных метров. Со дня подписания настоящего Акта данное здание находится у Арендатора на праве аренды на основании и во исполнение договора аренды нежилого помещения.
2. Состояние передаваемого в аренду здания соответствует санитарным нормам и техническим требованиям.
3. Арендатор к техническому и санитарному состоянию здания претензий не имеет.
4. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора №02/13 аренды нежилых помещений от 16 апреля 2013 года.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО «АФГАНЕЦ»

Адрес: 109462, г. Москва, ул. Зеленодольская, вл.42.
ОГРН 1027700141941
ИНН 7729144557
КПП 774201001
Р/с 40702810000050102422
в ЗАО КБ «РОСИНТЕРБАНК» г.Москва
К/с 30101810100000000521
БИК 044552521

От Арендодателя:

Генеральный директор
Белянкин Игорь Львович



АРЕНДАТОР:
ООО УК «Ю.М.И.»

Адрес: 109462, г. Москва, ул. Зеленодольская, д. 44
ОГРН 1137746114219
ИНН 7721784682
КПП 772101001
Р/с 40702810300003889701
в ОАО АКБ «РУССОБАНК» г. Москва
К/с 30101810800000000294
БИК 044525294

От Арендатора:

Генеральный директор
Шевчук Владислав Юрьевич





и пронумеровано
(восемь) листов

Всего листов 8

Генеральный директор ООО «АФГАНЕЦ»

Белянкин Игорь Львович

Генеральный директор ООО УК «Ю.М.И.»

Шевчук Владислав Юрьевич



**Дополнительное соглашение №1
к Договору аренды нежилых помещений №02/13 от 16.04.2013 г.**

г. Москва

03 июня 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АФГАНЕЦ», место нахождения: г. Москва, ул. Зеленодольская, вл.42, ИНН 7729144557, КПП 774201001, ОГРН 1027700141941, запись о регистрации юридического лица в Единый государственный реестр юридических лиц внесена УФНС России по г. Москве 20.08.2002 г., именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**» в лице Генерального директора Белякина Игоря Львовича, дата и место рождения: 16.11.1965 г., г. Москва, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 45 10 974377, выданный Отделением по району Вешняки ОУФМС России по гор. Москве в ВАО 03.12.2010 г., код подразделения 770-046, проживающего по адресу: г. Москва, ул. Реутовская, д.8, корп.3, кв.255, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ю.М.И.», место нахождения: г. Москва, ул. Зеленодольская, д.44, ИНН 7721784682, КПП 772101001, ОГРН 1137746114219, запись о государственной регистрации юридического лица внесена МИ ФНС №46 по г. Москве 13.02.2013 г., именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Шевчука Владислава Юрьевича, дата и место рождения: 13.10.1985 г., гор. Асбест Свердловской обл., гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 45 08 045246, выданный Паспортно-визовым отделением ОВД района Замоскворечье города Москвы 10.11.2005 г., код подразделения 772-120, проживающего по адресу: Тульская область, Ясногорский район, с. Богословское, ул. Центральная, д.15, кв.13, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений №02/13 от 16.04.2013 г. (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Пункт 2.1. Договора изложить в следующей редакции:
«Здание сдается на срок до 30 июня 2020 года. Срок аренды исчисляется с момента подписания Акта приема-передачи Здания».
2. Обязанности по сдаче документов на государственную регистрацию настоящего дополнительного соглашения к Договору, в том числе расходы по оплате государственной пошлины, возлагаются на Арендатора.
3. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим дополнительным соглашением к Договору, Стороны руководствуются Договором.
4. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственного кадастра и картографии по Москве.

Управление Федеральной государственной регистрации, картографии и кадастра по Москве	
№ документа государственной регистрации: <u>77/27/01/099/2013-053</u>	
Дата регистрации:	<u>03.06.2013</u>
Идентификационный номер документа:	<u>77/27/01/099/2013-053</u>
Регистратор:	<u>[подпись]</u>

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО «АФГАПЕЦ»**

Адрес: 109462, г. Москва, ул.
Зеленодольская, вл.42.
ОГРН 1027700141941
ИНН 7729144557
КПП 774201001
Р/с 40702810000050102422
в ЗАО КБ «РОСИНТЕРБАНК» г.Москва
К/с 30101810100000000521
БИК 044552521

От Арендодателя:

Генеральный директор
Белянкин Игорь Львович



**АРЕНДАТОР:
ООО УК «Ю.М.И.»**

Адрес: 109462, г. Москва, ул. Зеленодольская, д.
44
ОГРН 1137746114219
ИНН 7721784682
КПП 772101001
Р/с 40702810300003889701
в ОАО АКБ «РУССОБАНК» г. Москва
К/с 30101810800000000294
БИК 044525294

От Арендатора:

Генеральный директор
Шевчук Владислав Юрьевич



СОГЛАШЕНИЕ № 1
об уступке прав и переводе долга
по Договору аренды нежилых помещений №02/13 от 16.04.2013 года

г. Москва

"29" июля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АФГАНЕЦ», именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице Генерального директора Белякина Игоря Львовича, действующего на основании Устава, **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ю.М.И.»**, именуемое в дальнейшем "Действующий арендатор", в лице Генерального директора Юхневича Дмитрия Рюриковича, действующего на основании Устава, а также **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АРМАДА»**, именуемое в дальнейшем "Новый арендатор", в лице Генерального директора Зайцева Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Действующий арендатор с согласия Арендодателя уступает Новому арендатору все свои права и обязанности по Договору N 02/13 аренды нежилых помещений от «16» апреля 2013 г. (в редакции Дополнительного соглашения №1 от 01.06.2013 года), зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве 24 апреля 2013 г., регистрационный номер 77-77-04/090/2013-202, за что Новый арендатор уплачивает ему денежную сумму в размере, предусмотренном настоящим Соглашением.

1.2. Новому арендатору передается во временное владение и пользование трехэтажное здание нежилого назначения площадью 5451,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Зеленодольская, д.44 (далее – Здание), принадлежащее Арендодателю на праве собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 24 июля 2013 года, бланк 77-АО 897484, запись о регистрации в ЕГРП №77-77-01/028/2005-201.

1.3. Оставшийся срок аренды по Договору - до "30" июня 2020 года.

1.4. Размер арендной платы – 3 000 000,00 (три миллиона) рублей в месяц, в том числе НДС 18%, уплачиваемые ежемесячно авансовым платежом в период с первого по десятое число месяца, за которое осуществляется авансовый платеж.

1.5. Все иные права и обязанности по Договору аренды передаются Действующим арендатором Новому арендатору в полном объеме, существовавшем на момент заключения настоящего Соглашения.

1.6. Арендуемое имущество передается от Действующего арендатора Новому арендатору по Акту приема-передачи в течение 5 дней с момента подписания настоящего Соглашения.

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. В рамках настоящего Соглашения Новый арендатор уплачивает

Действующему арендатору денежную сумму в размере 300 000,00 (триста тысяч) рублей, в том числе НДС 18%.

2.2. Оплата производится в безналичном порядке на расчетный счет Действующего арендатора в течение 5 рабочих дней с момента выставления счета.

2.3. Обязанность Нового арендатора по оплате считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Действующего арендатора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Действующий арендатор обязуется незамедлительно в письменной форме известить Арендодателя о получении от Нового арендатора денежных средств, указанных в п.2.1. Соглашения.

3.2. Арендодатель обязуется в течение 5 дней после получения от Действующего арендатора письменного подтверждения о получении суммы, указанной в п.2.1. настоящего соглашения, подписать с Новым арендатором дополнительное соглашение к Договору аренды с сохранением всех прежних условий Договора аренды, кроме наименования и реквизитов сторон Договора. Условия Договора аренды могут быть изменены лишь по соглашению между Новым арендатором и Арендодателем.

3.3. Арендодатель обязуется считать денежные средства, внесенные Действующим арендатором в качестве предоплаты в счет арендной платы за текущий месяц, внесенными Новым арендатором за аренду здания в указанный период.

3.4. Действующий арендатор гарантирует, а Арендодатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения задолженность Действующего арендатора по арендной плате отсутствует.

3.5. Новый арендатор обязуется надлежащим образом осуществлять все принятые на себя обязательства по Договору аренды нежилых помещений N 02/13 от «16» апреля 2013 года.

3.6. Действующий арендатор обязуется незамедлительно после заключения настоящего Соглашения передать Новому арендатору оригиналы Договора аренды и всех дополнений и приложений к нему, а также копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы за предшествовавший уступке прав и обязанностей период действия Договора аренды.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае нарушения условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Настоящее Соглашение подлежит государственной регистрации и считается заключенным после такой регистрации.

5.2. Соглашение действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств и может быть расторгнуто по взаимному согласию Сторон.

5.2. Соглашение составлено в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и 1 экземпляр для регистрирующего органа.

5.3. Расходы на государственную регистрацию настоящего Соглашения Стороны несут совместно в равных долях.

5.4. Все изменений и дополнения к настоящему Соглашению действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны всеми Сторонами.

6. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «АФГАНЕЦ», ИНН 7729144557, КПП 774201001, ОГРН 1027700141941, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Зеленодольская, вл.42. Банковские реквизиты: р/с 40702810000050102422 в АО КБ «РОСИНТЕРБАНК» г. Москва, к/с 30101810700000000518, БИК 044585518</p>	<p>Действующий арендатор: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ю.М.И.», ИНН 7721784682, КПП 772101001, ОГРН 1137746114219, Юридический адрес: г. Москва, ул. Зеленодольская, д.44 Банковские реквизиты: р/с 40702810800120102840 в АО КБ «РОСИНТЕРБАНК» г. Москва, к/с 30101810700000000518, БИК 044585518</p>	<p>Новый арендатор: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АРМАДА», ИНН 7726341074, КПП 772601001, ОГРН 1157746483950, Юридический адрес: 117105, город Москва, Варшавское шоссе, д.1, строение 1-2, офис 350. Банковские реквизиты: р/с 40702810500120105587 в АО КБ «Росинтербанк» г. Москва, к/с 30101810700000000518, БИК 044585518</p>
<p>Генеральный директор ООО «АФГАНЕЦ» <i>И.Л. Белянкин</i> Белянкин И.Л. М.П.</p>	<p>Генеральный директор ООО УК «Ю.М.И.» <i>Д.Р. Юхевич</i> Юхевич Д.Р. М.П.</p>	<p>Генеральный директор ООО УК «АРМАДА» <i>С.А. Зайцев</i> Зайцев С.А. М.П.</p>



№ 1
М.П. (Автомат) 13 АИ 2015
Иванов Иван Иванович
ИВАНОВА А. В.



ПРОШНУРОВАНО И ПРОНУМЕРОВАНО	
КОЛИЧЕСТВО 3 (Три)	ЛИСТОВ
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ	
М.П. _____	
ПОДПИСЬ _____	

АКТ
приема-передачи здания
к Соглашению об уступке прав и переводе долга
по Договору аренды нежилых помещений №02/13 от 16.04.2013 года

г. Москва

"29" июля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АФГАНЕЦ», именуемое в дальнейшем "**Арендодатель**", в лице Генерального директора Белянкина Игоря Львовича, действующего на основании Устава, **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Ю.М.И.»**, именуемое в дальнейшем "**Действующий арендатор**", в лице Генерального директора Юхневича Дмитрия Рюриковича, действующего на основании Устава, а также **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АРМАДА»**, именуемое в дальнейшем "**Новый арендатор**", в лице Генерального директора Зайцева Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, вместе именуемые «Стороны», подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Действующий арендатор передал, а Новый арендатор принял во временное владение и пользование трехэтажное здание нежилого назначения площадью 5451,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Зеленодольская, д.44, принадлежащее Арендодателю на праве собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 24 июля 2013 года, бланк 77-АО 897484, запись о регистрации в ЕГРП №77-77-01/028/2005-201.

2. Здание и его инженерные коммуникации переданы в состоянии пригодном для эксплуатации.

3. Настоящий передаточный Акт (акт приема-передачи) составлен на дату фактической передачи здания в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

4. Подписи Сторон:

Генеральный директор ООО «АФГАНЕЦ»  Белянкин И.Л. 	Генеральный директор ООО УК «Ю.М.И.»  Юхневич Д.Р. 	Генеральный директор ООО УК «АРМАДА»  Зайцев С.А. 
--	---	--

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
09 сентябрь 2013 г. № 77/501/13-427151			
Кадастровый номер:	77:04:0004003:1037		
Номер кадастрового квартала:	77:04:0004003		
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—		

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	109457 Москва, ул. Зеленодольская, д. 44		
2	Основная характеристика:	площадь	5451,5	кв. м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	4	1	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Бетонные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2003		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	659793845,67		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	77:04:0004003:2		
9	Предшествующие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	2706407		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве		

инженер 2-й категории (подпись, наименование должности)		И. Тихомиров (подпись, фамилия)
--	--	------------------------------------

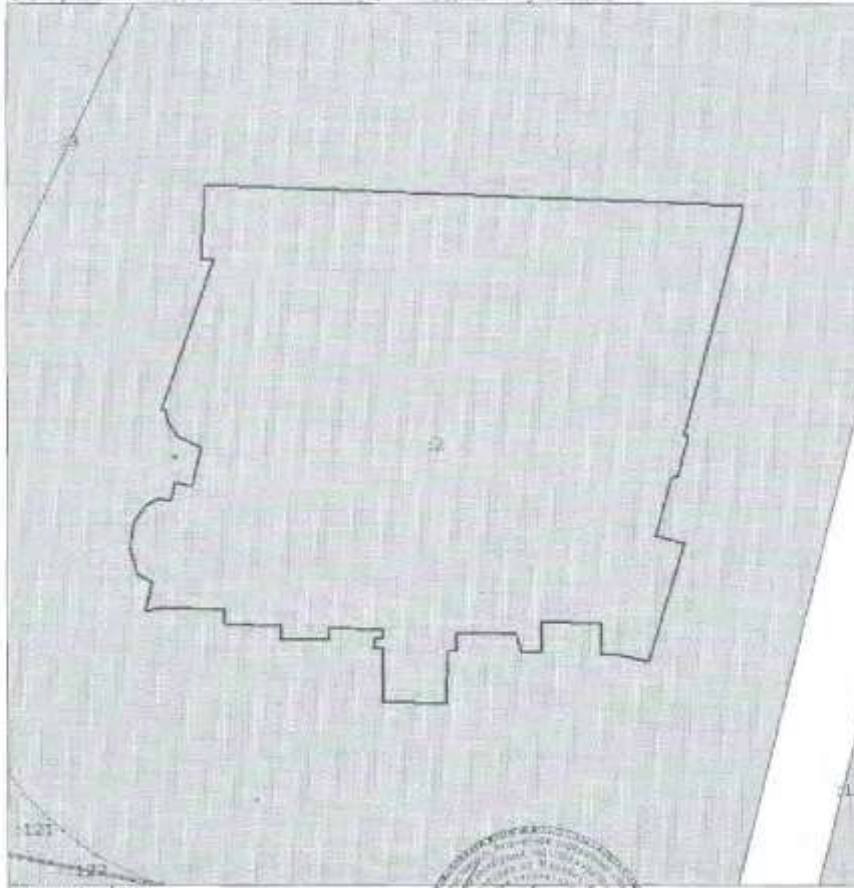


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здание (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	1	Всего листов:	2
09 сентября 2013 г. № 77/501/13-427151			
Кадастровый номер: 77:04:0004003:1037			

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



Масштаб 1: 500

назначение 2-й категории (для объектов незавершенного строительства)	С.А. Гусковичев Инженер (Формат)
---	-------------------------------------



Автозаводское ТВИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Зеленодольская ул., 44



Помещение N I Тип: Торговое

Последнее обследование 8.08.2007

Сведения о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорТИ не располагает

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Экспл. со-та	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	лдж.	балк.	проч.		
п	1	пом. техническое	43,3		43,3				торгов.	398
	2	пом. техническое	10,5		10,5				торгов.	
	3	пом. подсобное	17,9		17,9				торгов.	
	4	пом. подсобное	5,1		5,1				торгов.	
	5	коридор	15,7		15,7				торгов.	
	6	пом. техническое	8,0		8,0				торгов.	
	7	пом. подсобное	5,8		5,8				торгов.	
	8	уборная	3,0		3,0				торгов.	
	9	коридор	4,9		4,9				торгов.	
	10	зал торговый	192,5	192,5					торгов.	
	11	лестница	11,6		11,6				торгов.	
	12	пом. подсобное	1,5		1,5				торгов.	
	13	пом. техническое	54,4		54,4				торгов.	
	14	пом. техническое	63,6		63,6				торгов.	
	15	пом. подсобное	40,9		40,9				торгов.	
	16	склад	46,0		46,0				торгов.	
	17	коридор	26,1		26,1				торгов.	
	18	раздевалка	51,5		51,5				торгов.	
	19	санузел	14,2		14,2				торгов.	
	19а	уборная	1,1		1,1				торгов.	
	19б	уборная	1,1		1,1				торгов.	
	19в	уборная	1,1		1,1				торгов.	
	20	санузел	12,9		12,9				торгов.	
	20а	уборная	1,2		1,2				торгов.	
	20б	уборная	1,1		1,1				торгов.	
	21	пом. подсобное	8,0		8,0				торгов.	
	22	коридор	32,0		32,0				торгов.	
	23	комн. для отдыха	12,0		12,0				торгов.	
	24	раздевалка	15,2		15,2				торгов.	
	25	пом. подсобное	8,8		8,8				торгов.	
	26	зал обеденный	22,2		22,2				торгов.	
	27	коридор	21,1		21,1				торгов.	
	28	коридор	17,1		17,1				торгов.	
	29	клетка лестнич	15,3		15,3				торгов.	
Итого по помещению			786,7	192,5	594,2					
---Нежилые помещения всего			786,7	192,5	594,2					
в т.ч. Торговое			786,7	192,5	594,2					



02 50 14 0036182

По адресу: Зеленопольская ул., 44

стр. 2

Итого по этажу п	786,7	192,5	594,2				
---Нежилая помещения всего	786,7	192,5	594,2				
в т.ч. Торговые	786,7	192,5	594,2				

По адресу: Зеленодольская ул., 44

стр. 3

Помещение N II Тип: Торговое

ф.25

Последнее обследование 5.06.2015

Сведения о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГЭП МосгорБТИ не располагает

Разрешением на возведение объекта не предъявлено

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		подж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	1	зал торговый	223,1	223,1				495	
2		зал торговый	1112,8	1112,8					
3		венткамера	18,0		18,0				
4		тамбур	16,1		16,1				
5		клетка лестниц	13,0		13,0				
6		лифт	2,3		2,3				
7		лифт	5,0		5,0				
8		тамбур	23,9		23,9				
9		тамбур	38,1		38,1				
9а		тамбур						12,8*	
10		пом. подсобное	5,4		5,4				
11		коридор	7,1		7,1				
12		лифт	5,3		5,3				
13		пом. подсобное	6,5		6,5				
14		витрина	5,6		5,6				
15		тамбур	1,6		1,6				
16		венткамера	8,6		8,6				
17		витрина	6,4		6,4				
18		тамбур	3,9		3,9				
19		витрина	6,5		6,5				
20		кабинет	12,8	12,8					
21		тамбур	2,0		2,0				
22		кабинет	13,1	13,1					
23		пом. подсобное	8,4		8,4				
24		кабинет	15,0	15,0					
25		клетка лестниц	13,6		13,6				
26		коридор	25,8		25,8				
27		тамбур	4,1		4,1				
28		пом. подсобное	16,8		16,8				
29		склад	200,2	200,2					
30		склад	7,7	7,7					
31		склад	17,9	17,9					
32		склад	4,4	4,4					
33		тамбур	16,2		16,2				
34		склад	13,4	13,4					
35		коридор	47,2		47,2				
36		зал торговый	13,0	13,0					
37		зал торговый	12,2	12,2					
38		клетка лестниц	13,0		13,0				

Итого по помещению	1966,0	1645,6	320,4				
---Нежилая помещения всего	1966,0	1645,6	320,4				
в т.ч. Торговые	1966,0	1645,6	320,4				
Кроме того: * площадь помещений, не входящих в общую площадь 12,8							

По адресу: Зеленодольская ул., 44

стр. 4

Помещение N III Тип: Торговые
Последнее обследование 8.08.2007
Сведения об обременении: ипотека

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.		балк.	проч.		
1	1	ком.подсобное	8,7		8,7				торгов.	495
Итого по помещению			8,7		8,7					
---Нежилые помещения всего в т.ч. Торговые			8,7		8,7					
			8,7		8,7					

Помещение N IV Тип: Торговые
Последнее обследование 8.08.2007
Сведения об обременении: ипотека

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.		балк.	проч.		
1	1	ком.подсобное	10,9		10,9				торгов.	495
Итого по помещению			10,9		10,9					
---Нежилые помещения всего в т.ч. Торговые			10,9		10,9					
			10,9		10,9					
Итого по этажу 1			1985,6	1645,6	340,0					
---Нежилые помещения всего в т.ч. Торговые			1985,6	1645,6	340,0					
			1985,6	1645,6	340,0					

По адресу: Зеленая ул., 44

стр. 5

Помещение N V Тип: Торговое

ф.25

Последнее обследование 16.05.2014

Сведения о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГВП МосгортГИ не располагает

Сведения об обременении: ипотека

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	подк.	балк.	проч.	
2	1	зал торговый	1411,2	1411,2					402
	2	электронитговая	2,3			2,3			торгов.
	3	клад	13,7			13,7			торгов.
	4	комната охраны	8,7			8,7			торгов.
	5	клетка лестнич	15,8			15,8			торгов.
	6	пом.подсобное	7,4			7,4			торгов.
	7	пом.подсобное	5,6			5,6			торгов.
	8	кабинет	5,2	5,2					торгов.
	9	коридор	7,2			7,2			торгов.
	10	пом.подсобное	7,8			7,8			торгов.
	11	умывальная	8,9			8,9			торгов.
	12	уборная	0,9			0,9			торгов.
	13	уборная	0,9			0,9			торгов.
	14	уборная	0,9			0,9			торгов.
	15	уборная	0,9			0,9			торгов.
	16	коридор	5,3			5,3			торгов.
	17	умывальная	7,4			7,4			торгов.
	18	уборная	1,3			1,3			торгов.
	19	уборная	1,3			1,3			торгов.
	20	клетка лестнич	15,7			15,7			торгов.
	21	клетка лестнич	15,3			15,3			торгов.
	22	коридор	45,4			45,4			торгов.
	23	кабинет	27,1	27,1					торгов.
	24	комната отдыха	25,2	25,2					торгов.
	25	пом.подсобное	7,1			7,1			торгов.
	26	уборная	1,6			1,6			торгов.
	27	уборная	1,6			1,6			торгов.
	28	умывальная	1,5			1,5			торгов.
	29	умывальная	1,4			1,4			торгов.
	30	раздевалка	14,7			14,7			торгов.
	31	раздевалка	14,8			14,8			торгов.
	32	серверная	10,6			10,6			торгов.
Итого: по помещению			1694,7	1468,7	226,0				
---Нежилые помещения всего			1694,7	1468,7	226,0				
в т.ч. Торговое			1694,7	1468,7	226,0				
Итого: по этажу 2			1694,7	1468,7	226,0				
---Нежилые помещения всего			1694,7	1468,7	226,0				
в т.ч. Торговое			1694,7	1468,7	226,0				

По адресу: Зеленодольская ул., 44

стр. 6

Помещение N VI Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 16.05.2014

Сведения о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорНИИ не располагает

Сведения об обременении: ипотека.

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		ложк.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	электрощитовая	2,3			2,3	торгов.	405	
	2	зал торговый	475,6	475,6			торгов.		
	3	комната охраны	8,8			8,8	торгов.		
	4	клетка лестнич	15,9			15,9	торгов.		
	5	отдел.машинное	20,9			20,9	торгов.		
	6	коридор	63,8			63,8	торгов.		
	7	пом.подсобное	7,9			7,9	торгов.		
	8	комната охраны	3,9			3,9	торгов.		
	9	коридор	36,6			36,6	торгов.		
	10	отдел.машинное	20,8			20,8	торгов.		
	11	пом.подсобное	4,3			4,3	торгов.		
	12	пом.подсобное	11,8			11,8	торгов.		
	13	кабинет	17,8	17,8			торгов.		
	14	кабинет	26,9	26,9			торгов.		
	15	узелальная	3,8			3,8	торгов.		
	16	уборная	2,6			2,6	торгов.		
	17	уборная	2,8			2,8	торгов.		
	18	узелальная	3,5			3,5	торгов.		
	19	пом.подсобное	4,3			4,3	торгов.		
	20	коридор	3,0			3,0	торгов.		
	21	пом.теорическое	38,7			38,7	торгов.		
	22	клетка лестнич	14,3			14,3	торгов.		
	23	коридор	19,8			19,8	торгов.		
	24	клетка лестнич	14,1			14,1	торгов.		
	25	коридор	12,7			12,7	торгов.		
	26	венткамера	16,1			16,1	торгов.		
	27	коридор	7,2			7,2	торгов.		
	28	кабинет	17,7	17,7			торгов.		
	29	коридор	8,1			8,1	торгов.		
	30	кабинет	24,9	24,9			торгов.		
	31	склад	10,9	10,9			торгов.		
	32	склад	10,6	10,6			торгов.		
	33	коридор	8,1			8,1	торгов.		
	34	тамбур	5,5			5,5	торгов.		
	35	комната отдыха	2,7	2,7			торгов.		
	36	склад	35,7	35,7			торгов.		

Итого по помещению	984,4	622,8	361,6				
---Нежилая помещения всего	984,4	622,8	361,6				
в т.ч. Торговые	984,4	622,8	361,6				

Итого по этажу 3	984,4	622,8	361,6				
---Нежилая помещения всего	984,4	622,8	361,6				
в т.ч. Торговые	984,4	622,8	361,6				

По адресу: Зеленопольская ул., 44

стр. 7

Итого по зданию	5451,4	3929,6	1521,8				
---Нежилые помещения всего	5451,4	3929,6	1521,8				
в т.ч. Торговые	5451,4	3929,6	1521,8				

Кроме того:

По помещениям, не входящим в общую площадь здания	12,8
--	------

в том числе:

по прочим	12,8
-----------	------

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
2.04.2004г. N 4003024.

Экспликация на 7 страницах

17.06.2015 г.

Исполнитель

Каржанин В.В.

54 50 300815

Специалист по техническому учёту
Автозаводского ТБТИ
Завьялова Е.В.

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

(наименование органа регистрации)

Внесена в Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и перечень физических лиц на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 17.06.2018 г., поступившего из регистрацией 17.04.2018 г., сообщаем, что сведения содержатся в Единого государственного реестра недвижимости:

Задание

Лист №	Роддом 1	Всего листов документа: 1	Место регистрации:	Место выдачи:
18.04.2018 №	77/00/336/2018-1478		77:04:0064003:1037	
Кадастровый номер:				

Номер кадастрового квартала:	77:04:0064003
Дата предоставления кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Учетный номер: 2706407
Адрес:	109457 Москва, ул. Звенигородская, д. 44
Площадь, м²:	5431,5
Назначение:	Нежилое здание
Назначение:	здание отсутствует
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	2003
Год завершения строительства:	2003
Кадастровая стоимость, руб.:	580245993,79
Кадастровые номера всех объектов недвижимости, принадлежащих к объекту недвижимости:	здание отсутствует
Кадастровые номера помещений, машин, мест размещения в здании или сооружении:	77:04:0064003:1864, 77:04:0064003:1866, 77:04:0064003:1867, 77:04:0064003:1869, 77:04:0064003:2149
Выявляющиеся недостатки:	данные отсутствуют
Степень записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости не зарегистрированы, "неуказанное ранее участие"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Источники данных:	Добавлен: Николай Владимирович
Итого: 2 категории	



Куратор: Елена Васильевна
Итого: 2 категории

Раздел 2

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

Владелец		77-04-0004003;1037	
Лист №	Листов	Всего листов	
18.04.2018 № 77/00/336/2018-1478	2	77-04-0004003;1037	
Каталожный номер		77-04-0004003;1037	
<p>1. Правообладатель (правообладатели):</p> <p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>3. Документ(ы)-основание:</p> <p>Ограничение права и обременение объекта недвижимости:</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1.1. объект недвижимости:</p> <p>вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:</p> <p>вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:</p>			
4.1.2.	<p>1. Общество с ограниченной ответственностью "АВГ" АННЦ", ИНН: 7729144537</p> <p>2.1. Собственность № 77-77/01/028/2005-201 от 07.04.2005</p> <p>3.1. Членство в предельном объеме</p> <p>Арест, г. Москва, ул. Засловова, д.44, кв. № 77-04-0004003-1037, здание, назначение: нежилое, 3 - этаж</p> <p>13.08.2015</p> <p>77-77/004-77/004/048/2015-1353</p> <p>С момента публикации Акта приема-передачи Здания до 30 июня 2020 года</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью УК "АРМАДА", ИНН: 772634-1074</p> <p>Договор аренды нежилого помещения от 16.04.2013 №02/13;</p> <p>Соглашение №1 от 29.07.2015 об уступке прав и передаче долга на Договору аренды нежилого помещения от 16.04.2013 №02/13</p> <p>Ипотека</p> <p>02.02.2016</p> <p>77-77/004-77/004/014/2016-319/1</p> <p>Срок, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости - 11.02.2018 года включительно.</p> <p>Акционерное общество Коммерческий банк "Росинтербанк", ИНН: 7744000736</p> <p>Договор последующего залога (ипотеки) недвижимого имущества от 20.05.2015 №2: -352-05/15;</p> <p>Кредитный договор (кредитный лимит возобновляется с лимитом выдачи) от 05.10.2012 №124-212-10/12;</p> <p>Дополнительные соглашения №1 от 26.04.2013 и Кредитному договору от 05.10.2012 №124-212-10/12;</p> <p>Дополнительные соглашения №2 от 27.06.2014 и Кредитному договору от 05.10.2012 №124-212-10/12;</p> <p>Дополнительное соглашение №3 от 27.06.2014 и Кредитному договору от 05.10.2012 №124-212-10/12;</p> <p>Соглашение от 27.06.2014 и передаче залога по Кредитному договору от 05.10.2012 №124-212-10/12;</p> <p>Дополнительное соглашение №3 от 30.01.2015 и Кредитному договору от 05.10.2012 №124-212-10/12;</p> <p>Кредитный договор (кредитный лимит возобновляется с лимитом выдачи) от 14.05.2013 №5-110-04/13;</p> <p>Дополнительное соглашение №1 от 27.06.2014 и Кредитному договору от 14.05.2013 №5-110-04/13;</p> <p>Соглашение от 27.06.2014 и передаче залога по Кредитному договору от 14.05.2013 №5-110-04/13;</p> <p>Дополнительное соглашение №2 от 30.01.2015 и Кредитному договору от 14.05.2013 №5-110-04/13;</p> <p>Кредитный договор (кредитный лимит возобновляется с лимитом выдачи) от 04.07.2014 №66-212-07/14;</p> <p>Дополнительное соглашение №1 от 30.01.2015 и Кредитному договору от 04.07.2014 №66-212-07/14;</p> <p>Кредитный договор (кредитный лимит возобновляется с лимитом выдачи) от 11.02.2013 №18-212-02/13;</p> <p>Дополнительное соглашение №1 от 30.01.2015 и Кредитному договору от 11.02.2013 №18-212-02/13</p>		

Исполнитель: Екатерина Васильевна

Знание		Итого листов выданы:	
Лист №	Раздел 2	Итого листов выданы:	Итого листов выданы:
18.04.2018	№ 77/100/336/2018-1478	Итого листов выданы:	Итого листов выданы:
Кадастровый номер:		77:04:0004003:1037	77:04:0004003:1037
вид:		Итого листов выданы:	
дата государственной регистрации:		Итого листов выданы:	
номер государственной регистрации:		Итого листов выданы:	
срок, в который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Итого листов выданы:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Итого листов выданы:	
4.1.3. обременение объекта недвижимости:		Итого листов выданы:	
основание государственной регистрации:		Итого листов выданы:	
лицо:		Итого листов выданы:	
дата государственной регистрации:		Итого листов выданы:	
номер государственной регистрации:		Итого листов выданы:	
4.1.4. срок, в который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Итого листов выданы:	
лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Итого листов выданы:	
основание государственной регистрации:		Итого листов выданы:	
5. сведения о наличии реальных обременений объекта недвижимости для государственного и муниципального нужд:		Итого листов выданы:	
6. сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Итого листов выданы:	
Индекс 2 категории:		Итого листов выданы:	



Раздел 4

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

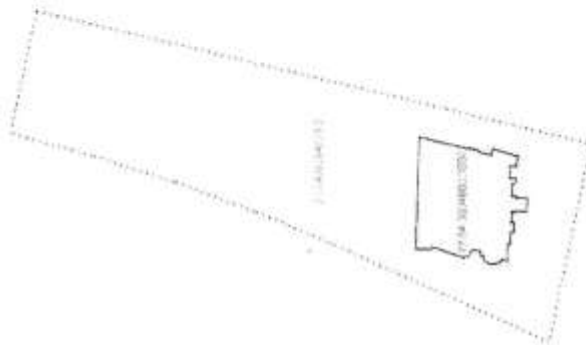
Земельный участок

Лист № Раздела 4 Всего листов раздела 4 : Всего разделов: Всего листов земельных участков: Всего листов земельных участков:

18.04.2018 № 77/100/336/2018-1478 77:04:010-4003:1037

Кадастровый номер:

Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке (аку):



Масштаб 1:

данное отсутствует

Индикатор 2 категории:

неустановлено



Ирина Елена Васильевна

подпись, печать



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА
в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ 4-04-008303

«27» апреля 1997 г.

ТОРЗ ЮВАО
Зарегистрировано:
Дополнительное соглашение № <u>М-04-008303/2</u>
от <u>28.11.1999</u>
Исполнитель: <u>[подпись]</u>

ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
В г.МОСКВЕ

№ М-04-008303

"27" января 1997 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Асцатурова Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, от имени Марии (Администрации) г.Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "АФГАНЕЦ", в лице генерального директора Ткаченко Виктора Максимовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой Стороны, в соответствии распоряжением префекта Юго-Восточного административного округа № 70 от 30.01.97г заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ.

1.1. Предметом Договора является земельный участок, в дальнейшем "Участок", площадью 20000 (двадцать тысяч) кв.м , имеющий адресные ориентиры: г.Москва, ул.Зеленодольская ,вл.42 предоставляемый в аренду для строительства и последующей эксплуатации торгового комплекса.

1.2. Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору плане Участка и идентифицированы на нем поворотными точками.

План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора (приложение 2).

1.3. На Участке расположено:

- участок свободен от застройки.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

Договор заключается на 49 (сорок девять) лет и вступает в силу с момента его регистрации в Москомземе.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
МОСКОВСКИЙ ДЕМАГОГИЧЕСКИЙ КОМИТЕТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ОБЪЕДИНЕННЫЕ
РЕКВИЗИТОСКОЕ ЗАКОНОДАВАНИЕ
ОБО ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА
Зарегистрировано:
Дополнительное соглашение
№ 14 от 18.02.2002

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
МОСКОВСКИЙ ДЕМАГОГИЧЕСКИЙ КОМИТЕТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ОБЪЕДИНЕННЫЕ
РЕКВИЗИТОСКОЕ ЗАКОНОДАВАНИЕ
ОБО ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА
Зарегистрировано:
Дополнительное соглашение
№ 14 от 18.02.2002

Московский комитет по регистрации прав
Регистрационная служба № 05
Проведена государственная регистрация
25 МАР 2002
№ регистрации 05-03/2002-2139
Булавинцев А.Т.
№ 20

Совместно с дополнительными соглашениями			
от 09.10.1998	от		
от 18.06.1999	от		
от 18.02.2002	от		
от	от		
Подпись			

3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

3.1. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора в Москомзем и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 25 числа последнего месяца квартала.

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в ЗКЮ арендной платы производится по официальному курсу ЗКЮ на 15 число второго месяца оплачиваемого квартала.

Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору.

3.2. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы 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. Исчисление и уплата арендной платы в новом размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот и повышающих коэффициентов) начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривается такое изменение (введение, прекращение действия).

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

Арендатор обязуется:

--разработать и согласовать в установленном порядке и в нормативные сроки проектно-сметную документацию по градостроительному заданию Москомархитектуры;

--окончательную оплату права аренды земельного участка произвести до 25.03.97г.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

Арендатор имеет право:

5.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления;

5.2. С согласия Арендодателя сдать арендуемый Участок в субаренду, а также совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды участка (долями в праве аренды Участка) в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы, в том числе:

- сдать в залог (ипотеку), внести в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совместную деятельность без образования юридического лица право аренды земельного участка, совершить сделку уступки-продажи права аренды Участка (долю в праве аренды);

- 3 -

- совершать другие сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды участка) в соответствии с нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы и с согласия Арендодателя.

Арендатор может совершать сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды участка) только в случае уплаты денежных средств за право заключения настоящего Договора и/или выкупа права аренды земли у Арендодателя. В противном случае, согласие Арендодателя на совершение сделок не дается.

При обращении к Арендодателю для получения согласия о совершении сделок с правом аренды Участка или предоставления Участка в субаренду, а также для регистрации сделки (сделок) в Москомзем Арендатор обязан представить в Москомзем соответствующие документы для их земельно-правовой экспертизы.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить новый Договор 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 может быть реализовано Арендатором при условии недопущения им нарушений законодательства и/или условий Договора.

При заключении договора аренды участка на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендатор обязан:

5.6. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и по требованию Москомзема предоставлять в Москомзем 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. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.9. Регистрировать в Москомземе сделки с правом аренды Участка, совершаемые на основании настоящего Договора, законодательства Российской Федерации.

5.10. 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) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному правопреемнику).

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

5.12. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории.

5.13. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

Арендодатель имеет право:

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

- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения Участка в течение 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 в Москомземе сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, а также передачи Участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке.

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

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

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, либо третьими лицами.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим договором применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

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. Зарегистрировать настоящий Договор в пятнадцатидневный срок после подписания его Сторонами.

6.8. В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных, общественных, либо городских нужд, возместить в полном объеме причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с нормативными актами Российской Федерации и г.Москвы.

6.9. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

- 5 -

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 (пеня) за каждый день просрочки в размере 0,7 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 26 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

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

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в четвертом разделе "особые условия Договора" 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 обстоятельства непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в Договоре, а также по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

8.2. По истечении срока действия настоящего Договора и при отсутствии волеизъявления Сторон на заключения договора на новый срок, Договор прекращает свое действие. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, если иное не предусмотрено законодательством.

8.3. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ.

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

- 6 -

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в тот же тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд.

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.

10.4. Все приложения, указанные в настоящем договоре являются его составной и неотъемлемой частью.

Приложения к договору:

- 1) Приложение N 1 - Арендная плата.
- 2) Приложение N 2 - План границ земельного участка.

[Handwritten signature]



Пастырь Государственной регистрацией
Удостоверения в правах землепользователя производится
дл. для различных операций, предусмотренных Частью
первой Гражданского кодекса РФ, применительно к правам
аренды земельного участка



- 7 -

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

Представитель Арендодателя:

Московский земельный комитет

113054 Москва, ул. Бахрушина, 20

ИНН 7705031674

Расчетный счет N 033345757

корр. счет 502161000

в филиале "Октябрьский"

АБ "Инкомбанк"

БИК 044583502

Валютный счет N _____

Телефон 235-24-40

Телефакс _____

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью "АФГАНЕЦ"

109457, Москва, Мещерский пер.
д. 2

ИНН 772914457

Расчетный счет N 003467713 в

КБ "Стратеджи-банк"

корр. счет 000161813

БИК 044539106

Валютный счет N _____

Телефон 175-05-13

Телефакс 175-05-13

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 2 (двух) экземплярах на 10 (десяти) листах, включая приложения к Договору, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

12.2. От Арендодателя:

Председатель Московского
земельного комитета

 _____ В.Н. Асатуров
 м.п.

" ____ " _____ 1997 г.

От Арендатора:

Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью "АФГАНЕЦ"

 _____ В.М. Ткаченко


" ____ " _____ 1997 г.

Договор прошнурован и зарегистрирован Московским земельным комитетом.

Регистрационный N М-04-008303

" 17 " июля _____ 1997 г.
 м.п.



Приложение N 1 к договору
N М-04-008503
от 27 августа 1997г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА.

Общество с ограниченной ответственностью "АФГАНЕЦ"
ул. Зеленодольская, вл. 42

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.
- | | | |
|--|-----|----------|
| 1.1. Площадь участка всего | га | 2,0000 |
| 1.2. Территориально-экономическая оценочная зона Москвы | | 14 |
| 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га | ЭКВ | 10606 |
| 2. КОЭФФИЦИЕНТ, УЧИТЫВАЮЩИЙ РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ | | 1,5 |
| 3. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК | ЭКВ | 31818,00 |
4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВНОСИТСЯ В: Государственную налоговую инспекцию N21 Юго-Восточного административного округа г.Москвы.
Расчетный счет N 210130921 ИНН 7721049904 в филиале "Октябрьский" АБ "Инкомбанк" БИК 044583502 корр.счет 502161000

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения Правительства Москвы от 01.10.96г N 347/1-PM.
2. Плата за землю производится в рублях путем пересчета по официальному курсу рубля к ЭКВ на 15 число срединного месяца оплачиваемого квартала. Последний день оплаты является 25 число последнего месяца квартала.
3. Арендная плата исчисляется со дня, следующего за днем регистрации Договора аренды в Москомземе.
4. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,7 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 26 числа последнего месяца квартала по день уплаты, включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Арендодателя:

Председатель Московского
земельного комитета

И.П.



В.Н. Асатуров

от Арендатора:

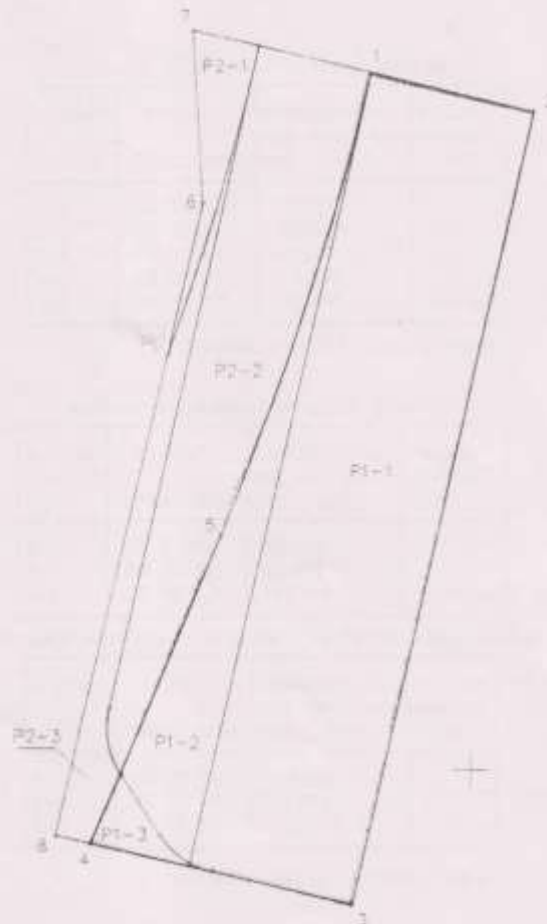
Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью "АФГАНЕЦ"



В.М. Ткаченко

Handwritten signature

СХЕМА ВЫЧИСЛЕНИЯ ПЛОЩАДЕЙ



ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА - ДОЛГОСРОЧНАЯ АРЕНДА: P1 = 19999,0 кв.м.
В ТОМ ЧИСЛЕ: P1-1 = 18292,1 кв.м.
P1-2 = 3285,4 кв.м.
P1-3 = 422,4 кв.м.

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА - КРАТКОСРОЧНАЯ АРЕНДА: P2 = 10000,7 кв.м.
В ТОМ ЧИСЛЕ: P2-1 = 571,5 кв.м.
P2-2 = 7157,7 кв.м.
P2-3 = 1871,5 кв.м.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: F = 30000,6 кв.м.

КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ P1

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД.	МИН.		
1-2	СВ	76 59.1	57.907	
2-3	ЮЗ	12 50.8	380.523	
3-4	СЗ	77 4.8	93.227	
4-5	СВ	22 51.7	115.809	
5-1	СВ	16 3.3	167.418	999.568

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА - 19999.9 КВ.М

КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ P2

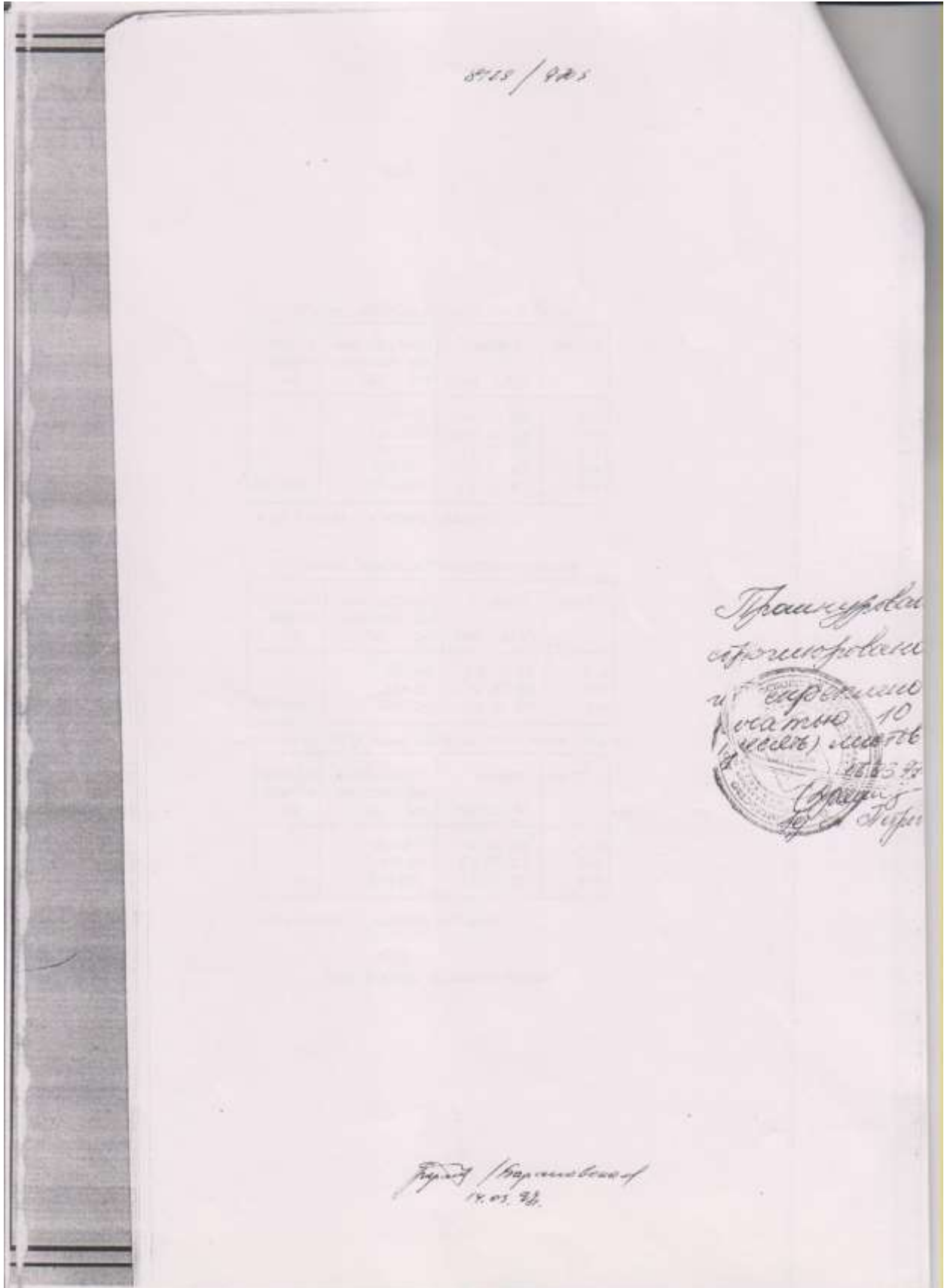
N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД.	МИН.		
6-7	СЗ	3 18.8	59.109	
7-1	СВ	76 59.1	63.489	
1-5	ЮЗ	16 3.3	167.418	1000.000

КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ P2 (продолжение)

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД.	МИН.		
5-4	ЮЗ	22 51.7	115.809	
4-8	СЗ	77 4.8	12.474	
8-6	СВ	13 2.1	223.972	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА - 10000.7 КВ.М

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ - 30000.6 КВ.М



Регистрационный номер
настоящего дополнительного соглашения
№ 01-02-008303/11
от « 02 » сентября 1998 года

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка № М-04-008303 от 27.03.97 года.

Адрес участка г. Москва, ЗЕЛЕНОДОЛЬСКАЯ УЛ., вл. 42

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника объединения регулирования землепользования в Юго-восточном административном округе г. Москвы Новиковой Елены Витольдовны, действующего на основании Положения и доверенности Москомзема, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГАНЕЦ» именуемый в дальнейшем Арендатор, в лице Владимир Александрович Шибанов действующего на основании Устава с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Изменить условия договора аренды земельного участка в части внесения арендной платы и установить, что оплата начисленной ежеквартальной арендной платы производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую плате.

2. Изменить условия договора аренды в части размеров неустойки (пени), установив ее в размере 0,2% от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день оплаты включительно. Оплата начисленной пени производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

3. В случае регистрации настоящего дополнительного соглашения после очередного платежа, доплата возникшей разницы должна быть осуществлена до следующего срока платежа. Пени за просрочку в оплате указанной разницы начисляются в случае ее неуплаты в установленном в данном пункте порядке.

4. Реквизиты для перечисления арендной платы:

Исчислитель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 21

Получатель: АКБ «Русский Земельный Банк» г. Егорьевск,

Р/С № 40603810400001000021

БИК 044652730, корр. сч. 301018107000000000730

5. Правоотношения по настоящему соглашению возникают с «01» сентября 1998 года.

6. Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для арендодателя; один - для арендатора

7. Дополнительное соглашение вступает в действие с момента его регистрации в Юго-восточном земельном комитете.

8. Юридические адреса сторон:

<p>Арендодатель: Московский земельный комитет 113054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20 ИНН 7705031674, Р/С № 40603810438110100034 в Донском ОСБ, № 7813 МБ АК СБ РФ г. Москва БИК 044525342 К.С. 301018106000000000342 (не предназначены для внесения арендной платы)</p>	<p>Арендатор: <u>Иванов И. В.</u> <u>Индивидуальный предприниматель, Широкое</u> ИНН <u>7725149204</u> Р/С № <u>401038104000000000189</u> в <u>Юго-восточном территориальном управлении</u> <u>г. Москвы</u> К.С. <u>301018106000000000342</u> БИК <u>044525342</u></p>
--	--

9. Подписи сторон:

<p>От Арендодателя: Начальник объединения регулирования землепользования в Юго-восточном административном округе на основании доверенности № 33-44-8777/8 от 04.06.1998</p>	<p>От Арендатора: <u>Иванов И. В.</u> <u>Индивидуальный предприниматель</u> <u>Индивидуальный предприниматель, Широкое</u></p>
<p><u>Е.В. Новикова</u> 1998г.</p>	<p><u>В.И. Ткаченко</u> 1998г.</p>

М.П.



М.П.

Учетный номер
дополнительного соглашения
№ М-04-008303/2
от "28" января 1999г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка

от 27.03.1997 № М-04-008303

Адрес участка ЗЕЛЕНОДОЛЬСКАЯ УЛ., вл. 42

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Объединения регулирования землепользования Москомзема (ОРЗ) в Юго-Восточном административном округе г. Москвы НОВИКОВОЙ ЕЛЕНЕ ВИТОЛЬДОВНЫ, действующего на основании Положения о Москомземе, Положения об ОРЗ и доверенности от "30" декабря 1998 г. № 33-И-15053/8 от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АФГАНЕЦ", именуемый(ое) в дальнейшем Арендатор, в лице Ильириевича Григорьевича Шибанова Ю.И. действующего на основании Устава с другой стороны, в соответствии с распоряжением Мэра г. Москвы от 02.04.99г. № 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 2 статьи 425 ГК РФ установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно приложению №1 к настоящему дополнительному соглашению.
 2. Оплата арендной платы по договору аренды за расчетный период производится ежеквартально.
 3. Считать утратившим силу с 1 января 1999г. ранее действующий расчет ежегодной арендной платы.
 4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды.
 5. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для Арендодателя; один - для Арендатора.
 6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
 7. Правоотношения по настоящему Соглашению возникают с 1 января 1999 года.
 8. Стороны согласились, что 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 земельного участка.
- Информация об установленном сроке внесения арендных платежей доводится Арендодателем до сведения Арендатора в письменной форме.
8. Стороны согласились, что при изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы, Арендодатель обязуется опубликовать их в официальных периодических изданиях - газете "Тверская 13" и "Вестник Мэрии", а также сообщить об этом Арендатору письменно по указанному в Договоре адресу.

3

Приложение 1

к дополнительному соглашению

№ М-04-008303/1 от 28.12.1999г.

к договору аренды

№ М-04-008303 от 27.03.1997 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Адрес участка ЗЕЛЕНОДОЛЬСКАЯ УЛ., вл. 42

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- | | |
|--|-----------------|
| 1.1. Площадь земельного участка | 20 000,00 кв.м |
| 1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | 360 000,00 руб. |
| 1.3. Ставка арендной платы за землю для категорий арендаторов, занимающихся приоритетными для города видами деятельности | 0 руб. |
| 1.4. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы | 14 |
| 1.5. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | 0,76 |
| 1.6. Повышающие коэффициенты за использование участка не в соответствии с установленным режимом разрешенного использования земель: | |
| 1.6.1. | |
| 1.6.2. | |
| 1.6.3. | |

1.7. Льготы:

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата 547 200,00 руб.
 Арендная плата по новой ставке начисляется 1 января 1999 г.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 21

Банк получателя: АКБ "Русский Земельный Банк" г. Москва

Расчетный счет №406038104000010000021, БИК 044652730, корр.сч.30101810700000000730.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года» от 02.04.99 № 285-РМ
2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 20 числа последнего месяца каждого квартала (за исключением случая, указанного в п. 7 настоящего дополнительного соглашения).
3. В случае не внесения 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.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-04-008303 от 27.03.1997г., НДС не облагается.

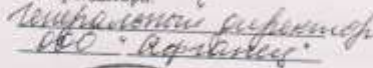
ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник объединения
 регулирования землепользования
 в Юго-Восточном административном округе
 На основании доверенности
 № 33-14-15053/8 от «30» декабря 1998 г.


 Е.В. Новикова
 «...» 1999г.
 М.П.

От Арендатора:


 ООО "Вектор"


 О.В. Васильев
 «...» 1999г.


ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка от 27.03.97г
№ М-04-008303 по адресу: г. Москва, ул. Зеленодольская, вл. 42.

г. Москва

« 12 февраля » 2002г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый по договору "Арендодатель", в лице заместителя начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в ЮВАО г. Москвы Черняковой Любови Николаевны, действующего на основании Положения и доверенности от 22.01.2002 года № 33-И-342/2-(5), от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "АФГАНЕЦ", в лице генерального директора Попова Николая Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое по договору "Арендатор", с другой Стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. На основании обращения Арендатора от 07.02.2002г № 17/02 и представленной документации АПУ Москомархитектуры, из Раздела 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА пункта "Арендатор обязуется" исключить первый и второй абзацы, в связи с их выполнением, и дополнить абзацем:
"--не изменять целевое назначение земельного участка."
2. Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.
3. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.
4. Юридические адреса сторон:

Арендодатель:

Московский земельный комитет
113054, Москва, ул. Вахрушина, 20
ИНН 7705031674
Р/счет 40603810900001300001
в АКБ "Русский земельный банк"
г. Москва
БИК 044552730
корр. счет 30101810700000000730
Телефон 361-30-35
Телефакс 361-46-95

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью "АФГАНЕЦ"
109462, г. Москва, ул. Зеленодольская, д. 42
ИНН 7729144557
Р/счет 40702810400000007789
в ОАО "Альфа Банк"
отд. "Ленинский проспект"
БИК 044525593
корр. счет 30101810200000000593
Телефон 175-05-13
Телефакс

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя
Зам. начальника Объединения
Москомзема в ЮВАО г. Москвы

м.п.

" " "

Л. Н. Чернякова

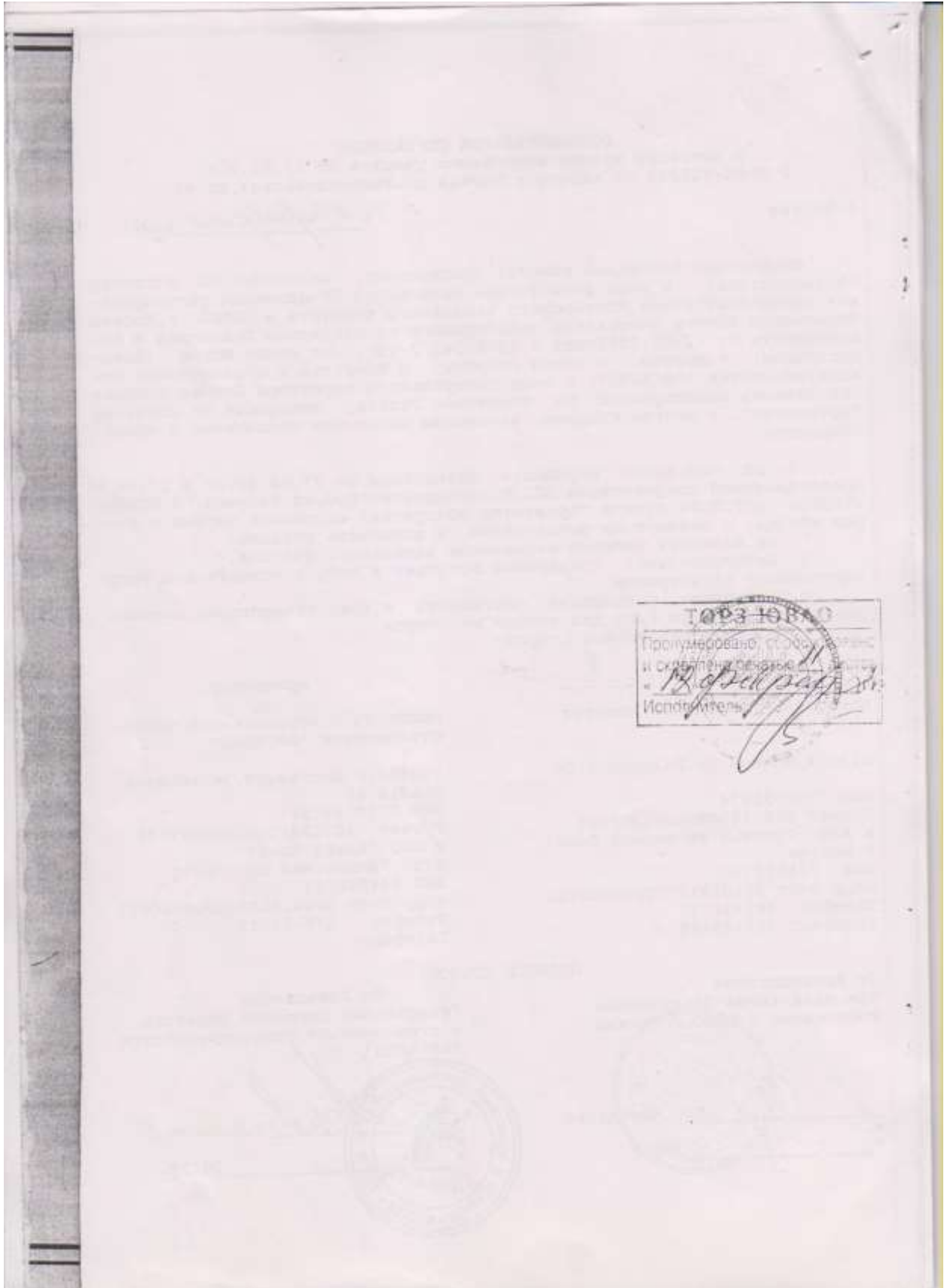
2002г.

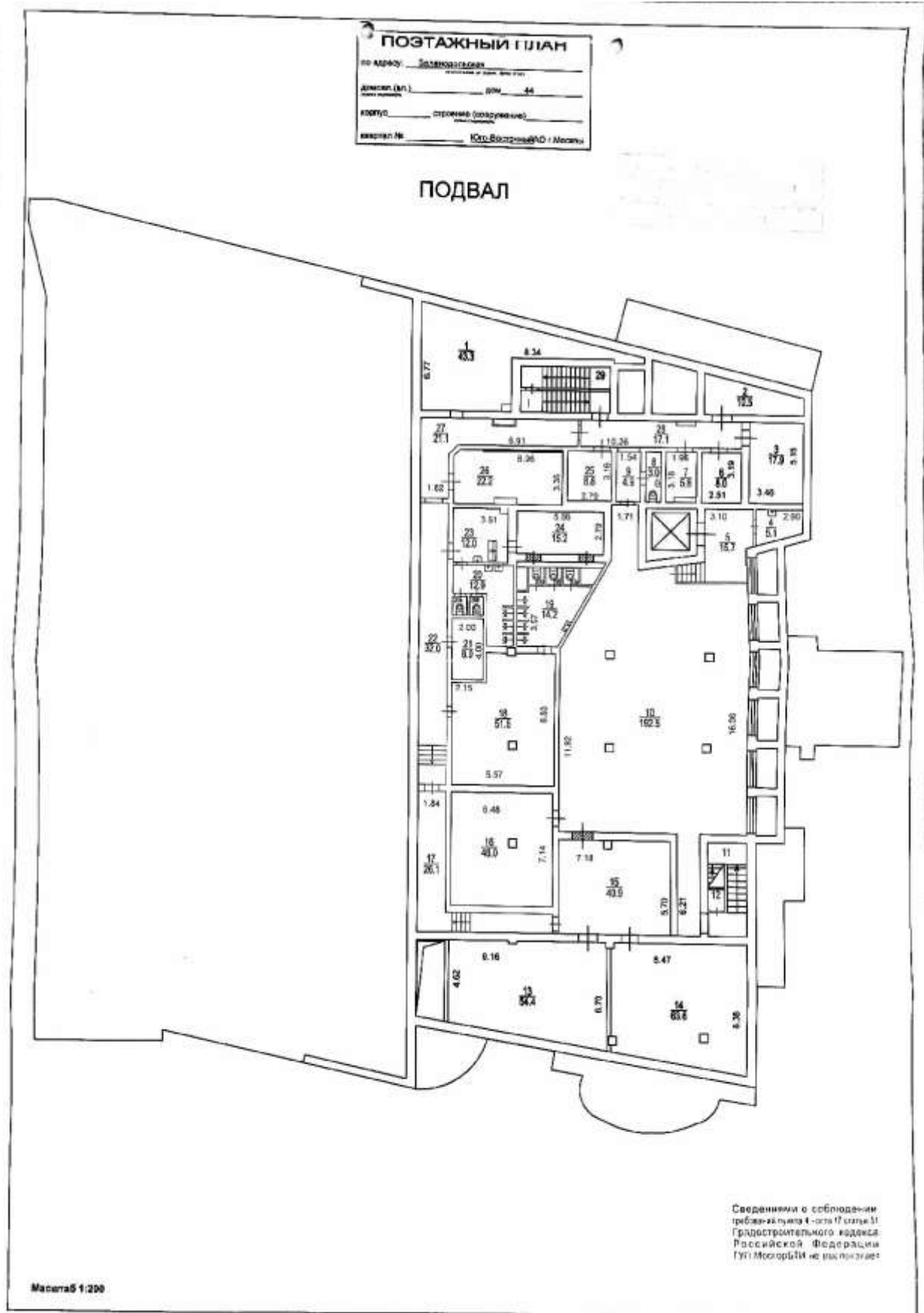
От Арендатора
Генеральный директор Общества
с ограниченной ответственностью
"АФГАНЕЦ"

Н. Н. Попов

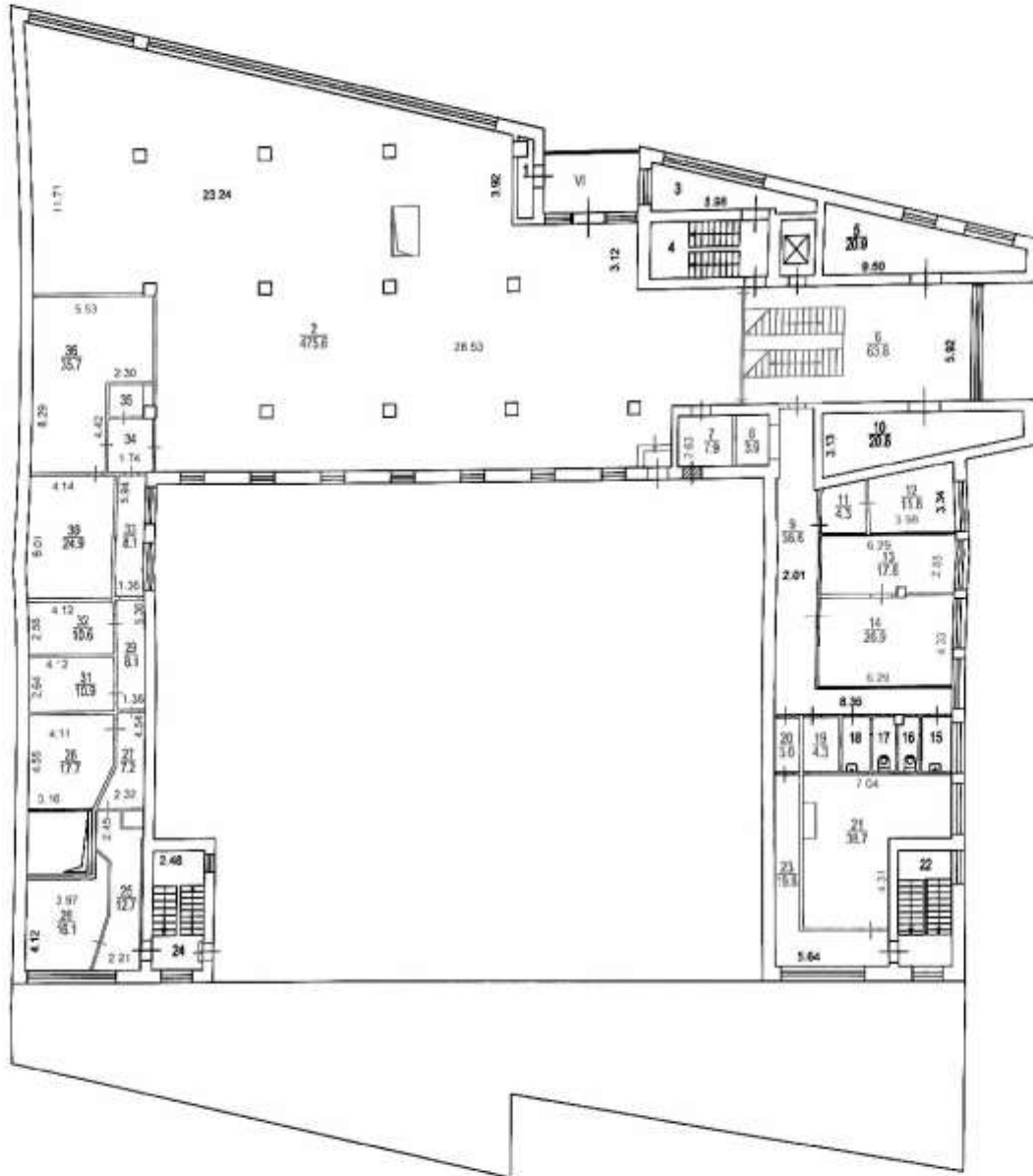
2002г.







3 ЭТАЖ



Масштаб 1:200

Безответственность в отношении
данных, полученных в результате
исследования, анализа, оценки
и/или предоставления
услуг, связанных с оценкой
недвижимости.

Потерянный план составлен по состоянию на		
08	05	2007 г.
04	06	2010 г.
План снят <i>Борисов Е.В.</i>		
Проверил <i>Борисов Е.В.</i>		
12	06	2010 г.

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

Код	
Форма по ОКУД	0317001
по ОКПО	

Общество с ограниченной ответственностью "Афганец"
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации

Приказ о проведении инвентаризации
(перечислите основания)

Вид деятельности

номер

дата

14.05.2018 г.

15.05.2018 г.

30.05.2018 г.

Дата начала инвентаризации

Дата окончания инвентаризации

Вид операции

Номер документа	Дата составления
2	30.05.2018

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

земельных участков

Земельные участки

находящиеся в аренде

Местонахождение

109462, г. Москва, ул. Зеленодольская, владение 42

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Заместитель генерального директора по
безопасности, ГО иЧС

(должность)

(подпись)

Тятыкин В.А.

(инициалы подписавшего)

(должность)

(подпись)

(инициалы подписавшего)

(должность)

(подпись)

(инициалы подписавшего)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и адрес хранения объекта хранения	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска пусков (постройки, ввода в эксплуатацию)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. код.	количество, шт.	стоимость, руб. код.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Земельный участок, кадастровый № 77:04:0004003.3, площадь 10 000,0 кв.м., сроком на 4,5 года	Договор аренды	26.03.1997	М-04-501659	1997				1		1	
2	Земельный участок, кадастровый № 77:04:0004003.2, площадь 20 000,0 кв.м., сроком на 49 лет, с 1997 по 2046 г.	Договор аренды	27.03.1997	М-04-008303	1997				1		1	
Итого									1		1	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров Два

б) общее количество единиц фактур Два

в) на сумму фактически _____ руб. _____ коп.

(пропись)

(пропись)

(пропись)

3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров Два _____ (прописью)
 б) общее количество единиц фактисс Два _____ (прописью)
 в) на сумму фактисски _____ (прописью) руб. _____ коп.

Все подчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Конкурсная
управляющая ООО
"А.Фавел" _____ (подпись) _____ Веснин Е.В.
(расшифровка подписи)
 Заместитель генерального
директора по
безопасности ГО ИЧС _____ (подпись) _____ Татьяна В.А.
(расшифровка подписи)
 Заместитель главного
бухгалтера _____ (подпись) _____ Талышева О.И.
(расшифровка подписи)
 _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
 _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи по № _____ 1 _____ по № _____ 2 _____ комиссией
 проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем).
 Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных сред _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
 _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
 _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
 _____ » _____ Г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проведены _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
 « _____ » _____ Г.

Унифицированная форма № ИНВ-1
 Утверждена постановлением Госкомстата
 России от 18.08.98 № 88

Код
0317001

Форма по ОКУД
 по ОКПО

Общество с ограниченной ответственностью "Афганец"
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации Приказ о проведении инвентаризации
(неуказане завернуть)

Вид деятельности

номер	2
дата	14.05.2018 г.
Дата начала инвентаризации	15.05.2018 г.
Дата окончания инвентаризации	30.05.2018 г.
Вид операции	

Номер документа	Дата составления
1	30.05.2018

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ недвижимого имущества

Недвижимое имущество

находящиеся в собственности организации

Местонахождение 109462, г. Москва, ул. Зеленодольская, дом 44
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арестованном)

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Заместитель генерального директора по
 безопасности, ГО ИЧС

(подпись)	(подпись)	Татьяна В.А.
(подпись)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(подпись)	(подпись)	(расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.



Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта по ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Здание торгового комплекса, кадастровый № 77:04-0004003:1037, площадь 5 451,5 кв. м.				2005	1041			1	180 515 409,35	1	180 515 409,35
Итого									1	180 515 409,35	1	180 515 409,35

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров Один

(прописью)

б) общее количество единиц фактур Один

(прописью)

в) на сумму фактически Сто восемьдесят миллионов пятьсот пятнадцать тысяч четыреста девять

(прописью)

руб. 35 коп.

3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

- а) количество порядковых номеров Один _____ (подпись)
- б) общее количество единиц фактиче Один _____ (подпись)
- в) на сумму фактически Сто восемьдесят миллионов пятьсот пятнадцать тысяч четыреста девять _____ (подпись)
руб. 35 коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Конкурсный
управляющий ООО
"Афганец"

Председатель комиссии

_____ (подпись) _____ Веснин Е.В.
(расшифровка подписи)

Заместитель генерального
директора по
безопасности, ГО иЧС

Члены комиссии:

_____ (подпись) _____ Тяткина В.А.
(расшифровка подписи)

Заместитель главного
бухгалтера

_____ (подпись) _____ Талышева О.И.
(расшифровка подписи)

_____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи по № _____ I по № _____ I _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имеем (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств _____ (подпись) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
_____ (подпись) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
_____ (подпись) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
_____) _____ Г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проведены _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
« _____ » _____ Г.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 19.12.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

Лист № _____ Раздела _____
20.12.2017 № 77/100/381/2017-6236
Кадастровый номер: _____
(наименование объекта недвижимости) : _____ Всего листов выписки: _____
77:04:0004003:2

Номер кадастрового квартала:	77:04-0004003
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Зеленодольская, вл. 42
Площадь:	20000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1017210800
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:04-0004003-6875
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	СТРОИТЕЛЬСТВА И ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.
Получатель выписки:	Чалыгин Евгений Евгеньевич

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ _____ (полное наименование должности) Владышеский В. В. (подпись, Фамилия)



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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (код объекта недвижимости)

Лист № 20.12.2017 Раздела № 77/100/581/2017-62/36 Всего листов раздела: 77/04-1000-4003-2 Всего листов выписки: 77/04-1000-4003-2

Кадастровый номер: 77/04-1000-4003-2

1. Правообладатель (правообладатели):

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:

3. Документы-основания:

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

Вид: Аренда,
Земельный участок площадью 20000 (двадцать тысяч) кв. м по адресу: г. Москва, Зеленодольская ул., вл. 42 для строительства и последующей эксплуатации торгового комплекса

дата государственной регистрации: 25.03.2002

номер государственной регистрации: 77-01/05-03/2002-2139

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: 49 лет с 27.03.1997 по 27.03.2046

4.1.1. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:

основание государственной регистрации: Общество с ограниченной ответственностью "АФГ АНЕС", ИНН: 7729144557

основание государственной регистрации: Распоряжение prefecta ЮВАО г. Москва от 30.01.1997 № 70;
Договор аренды земельного участка от 27.03.1997 № М-04-008303;
Дополнительное соглашение от 12.02.2002;
Дополнительное соглашение от 28.06.1999;
Дополнительное соглашение от 09.10.1998

4. Вид: Ипотека,
Право аренды части земельного участка площадью 2 230 кв.м. в табригтах здания, общая площадь земельного участка 20 000 кв.м. находится по адресу: ЗЕЛЕНОДОЛЬСКАЯ УЛ., влд. 42, предоставленного по Договору аренды земли № М-04-008303 от 27.03.1997г.

дата государственной регистрации: 15.05.2007

номер государственной регистрации: 77-77-12/009/2007-567

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: по 29.03.2014

4.1.2. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:

основание государственной регистрации: Ониак Грд-Инс (Oniac Group Inc)
Договор об ипотеке (залоге недвижимости) № 2.1.16.4.-07712-IE от 05.04.2007г., Кредитный договор № 2.1.16.4.-07712 от 30.03.2007г.

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ Кладышевский В. В.



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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист № _____ Раздела _____ Всего листов раздела _____ Всего листов выписки: _____
20.12.2017 № 77/100/381/2017-6236 (полное наименование)

Кадастровый номер: 77:04:0004003:2

План (чертеж, схема) земельного участка:

Условные обозначения:

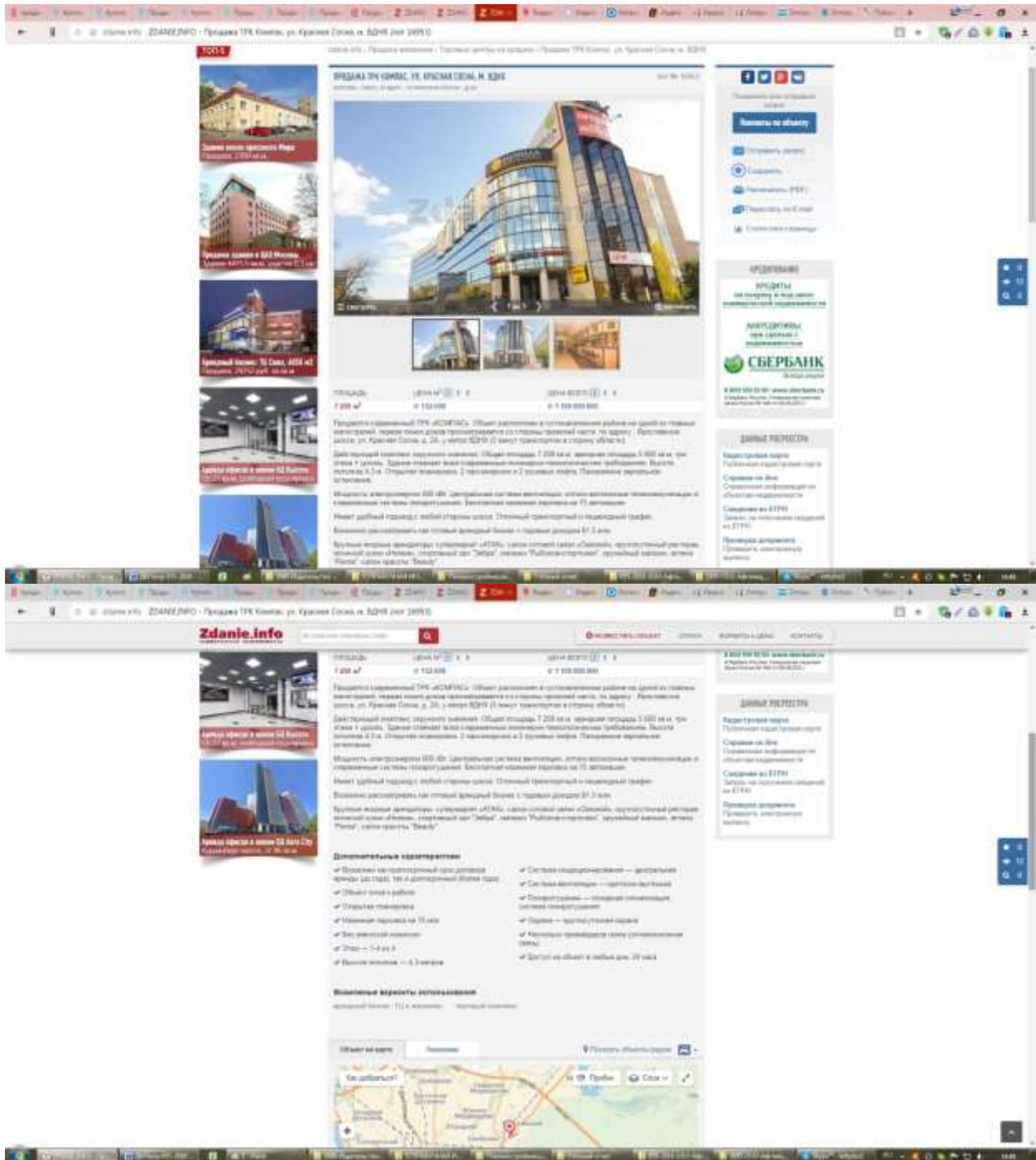
Масштаб 1: _____

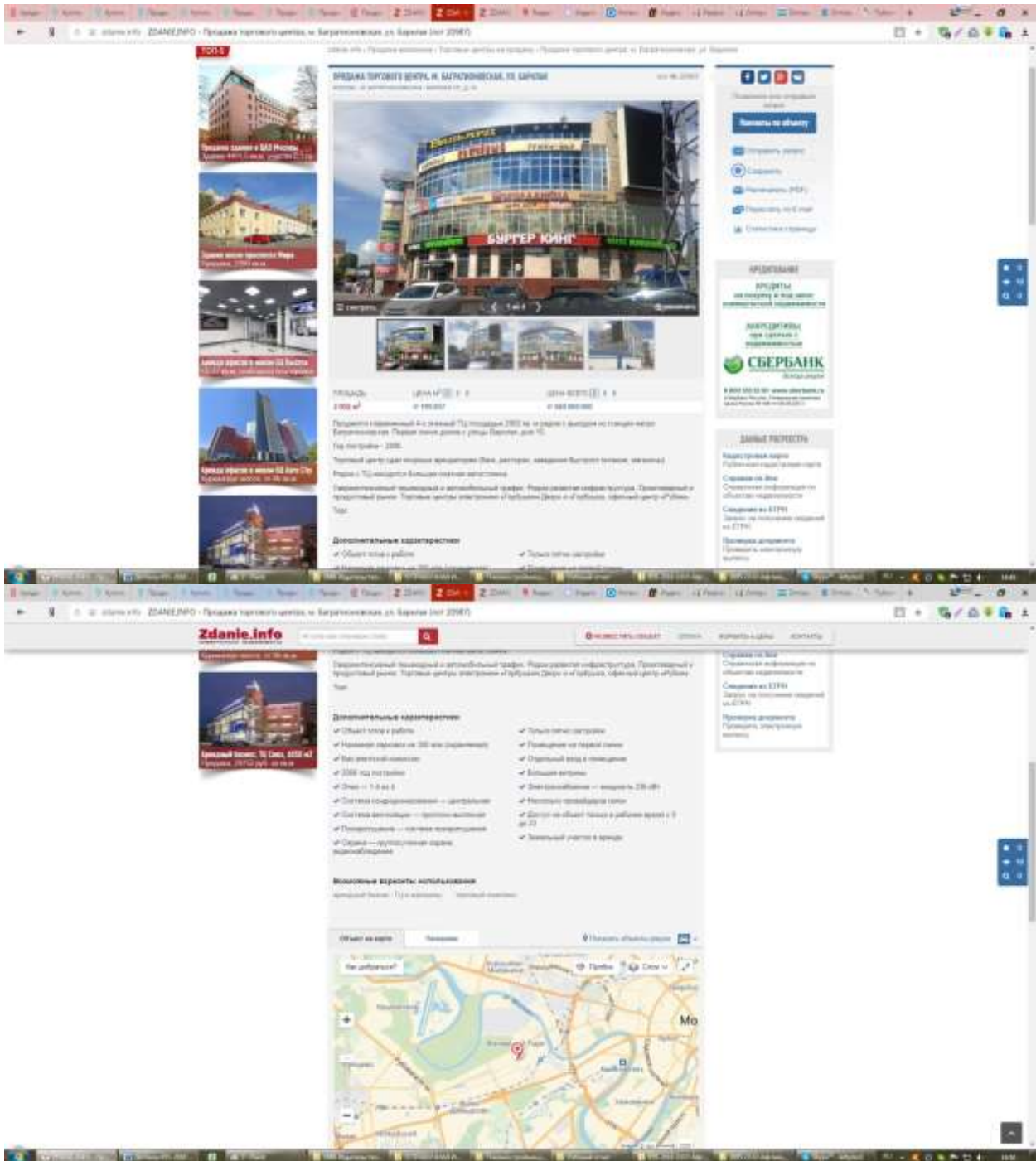
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ _____ (полное наименование должности)

Владимирский В. В. (подпись, фамилия)

земельный участок Лист № 20.12.2017 № 77/000/381/2017-6236 Раздела Кадастровый номер:		Всего листов раздела:	Всего листов выписки:
вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		77:04:0004003:2 77:04:0004003:2 02.02.2016 77:004-77:004/014/2016-320/1	Ипотека, право аренды земельного участка расположенного по адресу: г.Москва, ул.Зеленодольская, вл.42, кад.№ 77:04:0004003:2, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и последующей эксплуатации торгового комплекса, площадь: 20 000 кв. м
4.1.3.	основание государственной регистрации:	Акционерное общество Коммерческий Банк "Росинтербанк", ИНН: 7744000736 Кредитный договор (кредитная линия невозобновляемая с лимитом выдачи) от 05.10.2012 №124-212-10/12; Кредитный договор (кредитная линия невозобновляемая с лимитом выдачи) от 04.07.2014 №64-212-07/14; Кредитный договор (кредитная линия невозобновляемая с лимитом выдачи) от 14.05.2013 №5-110-04/13; Кредитный договор (кредитная линия невозобновляемая с лимитом выдачи) от 11.02.2013 №18-212-02/13; Договор последующего залога (ипотека) недвижимого имущества от 20.05.2015 №21-355-05/15; Соглашение от 27.06.2014 о переводе долга по Кредитному договору от 05.10.2012 №124-212-10/12; Соглашение от 27.06.2014 о переводе долга по Кредитному договору от 14.05.2013 №5-110-04/13; Дополнительное соглашение №4 от 30.01.2015 к Кредитному договору от 14.05.2013 №5-110-04/13; Дополнительное соглашение №4 от 30.01.2015 к Кредитному договору от 11.02.2013 №18-212-02/13; Дополнительное соглашение №2 от 27.06.2014 к Кредитному договору от 05.10.2012 №124-212-10/12; Дополнительное соглашение №1 от 30.01.2015 к Кредитному договору от 04.07.2014 №64-212-07/14; Дополнительное соглашение №3 от 27.06.2014 к Кредитному договору от 14.05.2013 №5-110-04/13; Дополнительное соглашение №1 от 26.04.2013 к Кредитному договору от 05.10.2012 №124-212/10/12; Дополнительное соглашение №3 от 30.01.2015 к Кредитному договору от 05.10.2012 №124-212/10/12; Дополнительное соглашение №3 от 27.06.2014 к Кредитному договору от 05.10.2012 №124-212/10/12	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ		(подпись, наименование должности) (подпись, фамилия) Владышевский В. В.	








Продажа торговой площади район Ховрино, Москва, центр Ховрино, Липовый аллея, 2/В - код ДМН, объявление №12810215

Торговая площадь, 4 700 м²
в торговом развлекательном центре «Ильинский»
Москва, САО р-н Ховрино, Липовый аллея, 2/В, 10 этаж

700 000 000 Р

FS PROEKTY



Площадь: 4 700 м² | Этаж: 1 из 3 | Тип: Свободно

Площадь Торгового Центра "Ильинский"


Общая площадь - 4700 кв.м.
3-й этаж дома
Подполитрием - 250м.
Этажность - 3 этажа - Москва

Продажа здания Сибирский пр-кт, 15, Москва м. Новокосино р-н Новокосино - код ДМН, объявление №12810212

Здание, 18 214,2 м²
Москва, САО р-н Новокосино, Сибирский пр-кт, 15, 10 этаж

3 600 000 000 Р

Apple Asset Entry by CERKS



Площадь: 18 214,2 м² | Этажность: 5 этажей

Пит 24/7/4. Продажа Торгового центра с арендаторами. Новокосино.
Всего 1 200 000 человек проживают в районе около ТЦ.
5 часов от станции метро "Новокосино".
Отсутствие общедоступного транспорта в непосредственной близости к ТЦ.
Общая площадь ТЦ - 18 214,2 кв.м.
3 торговые этажа - высота потолка 3,5 м.
Парковка на 150 машиномест, электронная емкость 1500 з/б.
Земельный участок в собственности.

1851 - 607 000 000 рублей
Владельцы: фондотдел
Бизнесцентр "Перекресток" 2 295 кв.м.
Бытовая техника и электроника "М-Видео" 2 330 кв.м.
Спортивные товары "Спортмастер" 1 940 кв.м.

www.snil.ru Продажа здания Свободный проезд 22, Москва и Московская обл и Московская обл - Кварталы, объявления №12393422

18 214,2 м² 5 этажей

Лот 34924 Продажа торгового центра с арендаторами. Наполнено. Более 1 200 000 человек проживают в районе объекта ТЦ. 2 этажа от станции метро "Проспекты". Отлично подходит для торговли и непроизводственной Власти в ТЦ. Школа торговли ТЦ - 18 214,2 кв.м. 5 торговых уровней, высота потолка 6,0 м. Парковка на 150 машиномест, автомобильная мощность 1000 кВт. Предельный этаж в собственности.

ТАЛ - 627 000 000 рублей.
 Бизнес-центр/торг. центр
 Бизнес-центр "Проспекты" 2 291 кв.м.
 Выставочный зал и торговля "М-Ваша" 2 130 кв.м.
 Складские помещения "Спектраль" 1 890 кв.м.
 Простор для детей "Детский Мир" 1 100 кв.м.
 Бизнес "Сбербанк" и "Индустрия"
 Торговая площадь - 75 машиномест.

Укажите баланс
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Укажите сумму

Цена	3 600 000 000 Р
Средняя	197 947 Р/кв.м
Метр	182 кв.метра
Площадь	348 122,54 кв.м

Укажите сумму [Позвоните](#)

3 600 000 000 Р
 197 947 Р/кв.м

APUS
 Apple Real Estate by CERRS
 Агентство недвижимости
 100% официально

[Позвонить продавцу](#)
[Написать объявлению](#)

www.snil.ru Продажа бизнеса Москва, и Бизнес, улица Вязовского 128 район Кожухово - Кварталы, объявления №12332298

Готовый бизнес, 2 354 м²

Москва 125402 р-н Кожухово, ул. Вязовского 128. 1/1 этаж

498 000 000 Р
 211 224 Р/кв.м
 Складские помещения/торг. центр
 Бизнесов 1/2

APUS
 Contact Real Estate
 Агентство недвижимости
 100% официально

[Позвонить продавцу](#)
[Написать объявлению](#)

2 354 м² 1 этаж

75 % торговый центр в аренду успешным арендатором по долгосрочным договорам (1) Спортивный "Фитнес" 1712,8 кв.м. (2) кафе и бары (2) FN (2) 250 кв.м. (2) этаж (3) Ремонтные 340 кв.м. м. Лот. Страны 120 кв.м. (2) Бизнесов 40 кв.м. Инвестиция 9 % в год. (1/1) КТН02.

Укажите баланс
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Укажите сумму


Цена	498 000 000 Р
Средняя	211 224 Р/кв.м
Метр	182 кв.метра
Площадь	23 544 202,6

498 000 000 Р
 211 224 Р/кв.м

APUS
 Contact Real Estate
 Агентство недвижимости
 100% официально

[Позвонить продавцу](#)
[Написать объявлению](#)

www.sml.ru - Продажа бизнеса Москва, в Бизнес, улица Варакино 139 район Косыково - база (ИФН, объектный №19332298)



498 000 000 Р
111 000 м²

Сделка
Сделка Real Estate

Площадь: **2 354 м²** Этаж: **1 из 2**

99 % площадей сдали в аренду на длительный период по долгосрочным договорам (Супермаркет "Волшебный", 1712,8 кв.м. (3 этаж-подвал) (2 этаж-210 кв.м. (2 этаж) (3 Помещение 340 кв.м. (4 этаж-300 кв.м. (3 Помещение 60 кв.м. (Идеально в % в год. (Тел: 47602)

Уникальн Бизнес
Сдайте недвижимость на выгодных условиях обучения.

Почему выгодно

Цена:	498 000 000 Р
Площадь:	2354 м²
Этаж:	1 из 2
Тип сделки:	Свободная продажа

Москва, ЮЗАО р-н Косыково, ул. Варакино, 139


Улицы: 18 Варакино, 18 Варакино

www.sml.ru - Продажа торговых площадей Чертановская ул., 30А5, Москва и Южная - база (ИФН, объектный №134511798)

Торговая площадь (В-), 1 500 м²
в торговом центре на ул. Чертановская, 30А5

Москва, ЮЗАО р-н Чертановка Центральный, Чертановская ул., 30А5. На карте

И Южная



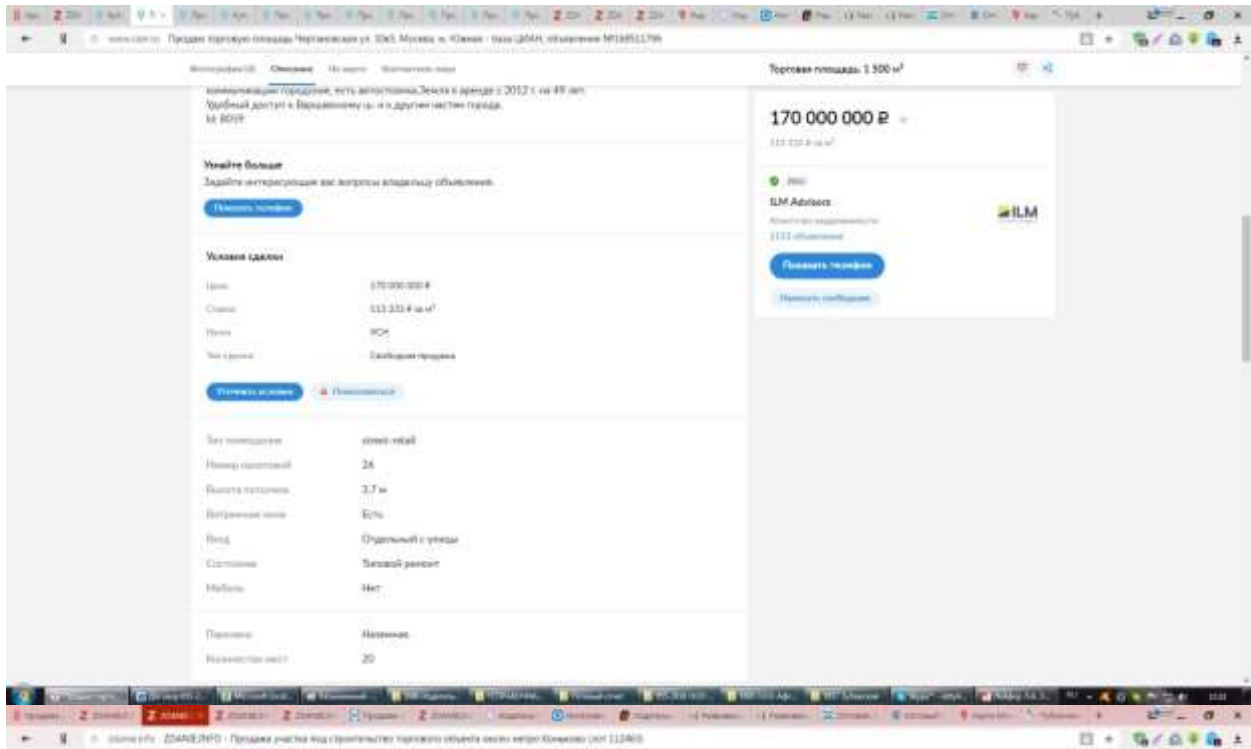
170 000 000 Р
111 000 м²

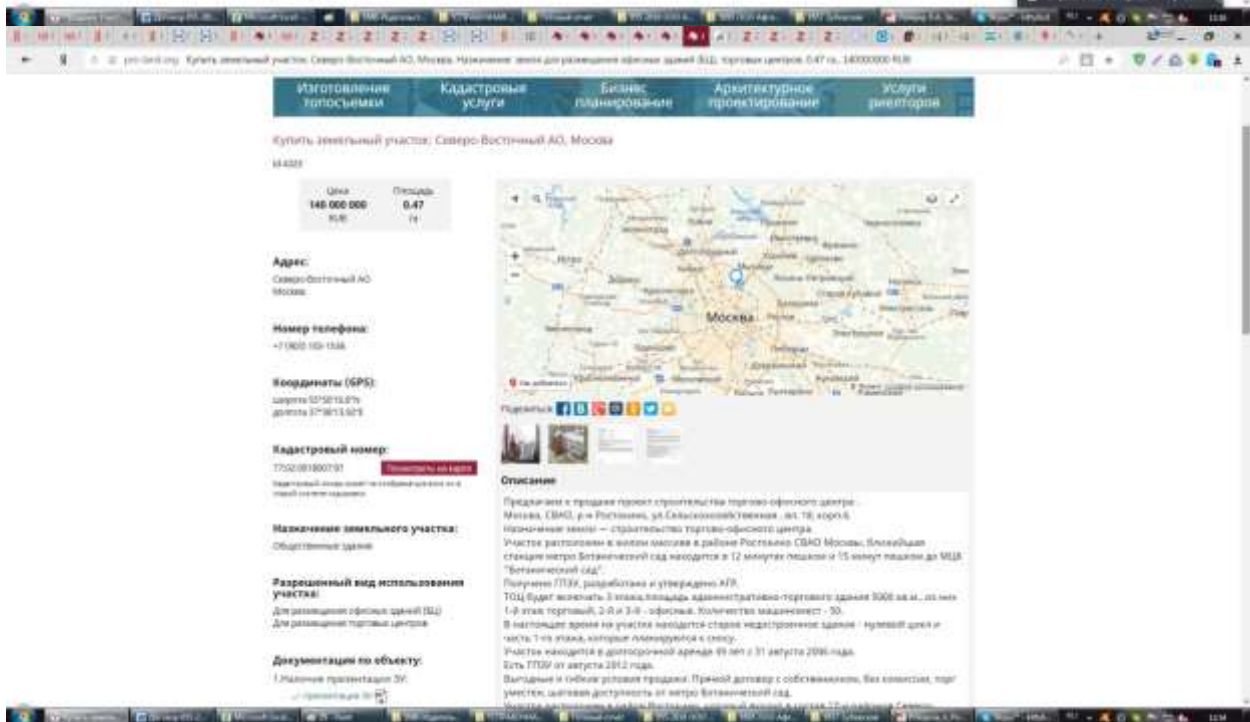
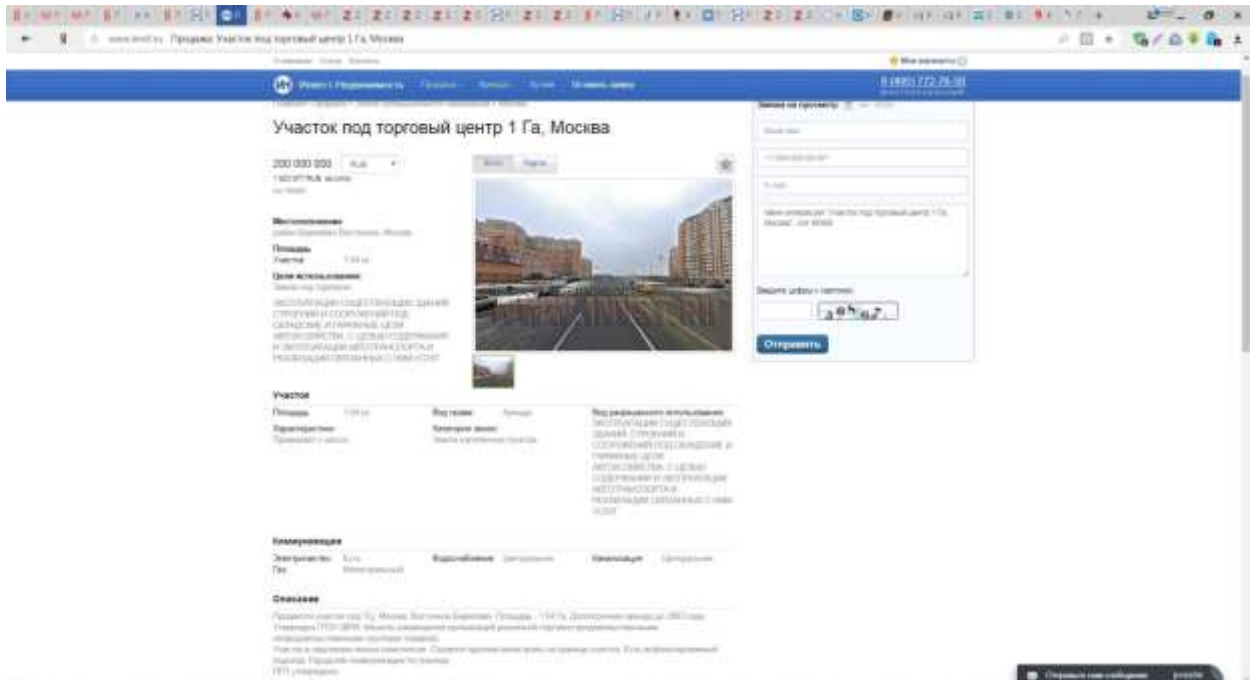
Сделка
ИМ Архив

Площадь: **1 500 м²** Этаж: **1 из 2** Помещение: **Закято** Класс: **В-**

Предлагается на продажу ТЦ общей площадью 1500 кв.м. В торговые зоны, высота потолков 3-3,7 метра, восточной ориентации супермаркет Пятёрочка, все помещения сдали в долгосрочную аренду коммунальным предприятиям, есть автостоянка. Земля в аренде с 2012 г. на 49 лет. Удобный доступ к Варакино ул. и в другие части города.

И: 8018





Купить земельный участок: Северо-Восточный АО, Москва. Назначение: земля для размещения объектов складского назначения. Площадь участка: 0,47 га, 14000000 RUB

4710021031103

Координаты (GPS):
широта: 57°07'13.87" N
долгота: 37°38'13.92" E

Кадастровый номер:
7702/0080011031 [Посмотреть на карте](#)

Назначение земельного участка:
Общественный земельный участок

Разрешенный вид использования участка:
Для размещения объектов складского назначения

Разрешенный вид использования участка:
Для размещения объектов складского назначения

Документация по объекту:

1. Наличие презентации (PPT)
 - Презентация (PPT)
2. Наличие градостроительных документов:
 - градостроительные документы по территории (ГТУ/ГПМ)
 - кадастровый паспорт
3. Наличие технических условий:
 - вода
 - газ
 - канализация
 - электричество
 - теплообеспечение
4. Наличие проектной документации:
 - проектная документация (ПД)
 - проект застройки
 - разрешение на строительство

Описание:
Предлагается в продаже проект строительства торгового офисного центра, Москва, СВАО, ул. Ростокино, ул. Сельскохозяйственная, д. 18, корпус 1. Назначение земли – строительство торгово-офисного центра. Участок расположен в пешей доступности в районе Ростокино СВАО Москвы. Ближайший станция метро Ботанический сад находится в 12 минутах пешком и 15 минуте езды до МЦД "Ботанический сад". Планировка ППЗП, разработана и утверждена АИР. ТЦ будет включать 2 этажа, площадь административно-торгового здания 5000 кв.м., из них 1-й этаж торговый, 2-й и 3-й - офисный. Количество этажей – 30. В настоящее время на участке находится старое недостроенное здание - руинный цех и часть 1-го этажа, которые планируется снести. Участок находится в долгосрочной аренде 49 лет с 31 августа 2000 года. Есть ПТОЗ от августа 2012 года. Выгодные и гибкие условия продажи. Правиль договор с собственником, без комиссии, под залог, ипотека, доступность от метро Ботанический сад. Участок расположен в районе Ростокино, который входит в состав ТТ и района Северо-Восточный административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 640 гектаров. Численность проживающего здесь населения составляет порядка 25 тысяч человек. Транспорт: на территории района расположены платформы «Будай-Прокладное» направления МЖД, платформы МЦД «Ростокино» и «Ботанический сад» и станция метро «Ботанический сад» Каширского Рязанского направления Московской метрополитена. На территории района также находится дачно-коттеджный массив Московской транспортной системы и трамвайные линии. Бульвары. Часть участка покрыта деревьями. Выезд автомобильной пригородной с/поезда 3755 в обе - восточной стороны. Рассмотрите варианты со инвестированием. Виктор Николаевич. VictorNikolaev@yandex.ru

Состояние участка:
неустроен

Купить земельный участок: Южный АО, Москва. Назначение: земля для размещения объектов складского назначения. Площадь участка: 28 сотки, 9000000 RUB

471021

Цена: **9 000 000 RUB** Площадь: **28 сот**

Адрес:
Южный АО
Москва

Номер телефона:
+7 800 233 0000

Координаты (GPS):
широта: 57°03'44.9" N
долгота: 37°37'16.32" E

Кадастровый номер:
7702/0080011021 [Посмотреть на карте](#)

Назначение земельного участка:
Общественный земельный участок

Разрешенный вид использования участка:
Для размещения торговых центров

Документация по объекту:

1. Наличие презентации (PPT)
 - презентация (PPT)
2. Наличие градостроительных документов:
 - градостроительные документы по территории (ГТУ/ГПМ)
 - кадастровый паспорт
3. Наличие технических условий:
 - вода
 - газ

Описание:
Предлагается приобрести земельный участок под строительство торгового центра. Адрес: г. Москва, ул. Дроздова, вл. 13. Категория земель: Земли населенных пунктов. Форма собственности: Собственность публично-правового образования. Разрешенное использование: Для размещения объектов торговли. По документам объект торговый центр (к.к. 1) (земельный участок, предназначенный для размещения объектов торговли, общественного питания и быстрого обслуживания) (1,2,3,10). Инвестировать в строительство ТЦ (14000 кв. м). Земля 28 соток, находится в торговом обороте. Находится в пешей доступности более 30 000 жителей. Улица Дроздова в 2019 г. стала дублером Варшавского шоссе (детали на сайте правительства Москвы) с трафиком 4000 машин/час. ТУ на все коммуникации (вода, газ, электричество, канализация, тепло (ДТЗ/ТЭЦ)) оформлено со стороны производителя раньше на аренду всей площади по ставке 20000 руб./год в год.

Состояние участка:
участок свободен

Купить земельный участок: Центральный АО, Москва

ИЗЯВ

Цена	Площадь
370 000 000 RUB	28 сот

Адрес:
Центральный АО
Москва

Номер телефона:
+7 (495) 612-2670


Координаты (SPS):
широта 57°46'43.28"N
долгота 37°39'44.42"E

Назначение земельного участка:
Общественный земельный участок


Разрешенный вид использования участка:
Для размещения объектов зданий (ВД)

Документация по объекту:

- 1 Наличие презентации (PPT)
 - презентация 3D
- 2 Наличие проектно-сметной документации:
 - проектно-сметная документация по территории (ПССМ)
 - кадровый паспорт
- 3 Наличие технических условий:
 - водо
 - ТЭО
 - канализация



Посетить:



Описание:
Предлагается к реализации инвестиционный проект, расположенный на земельном участке площадью 28 сотки (собственность в ЦАО г. Москва).
Адрес: г. Москва, Краснохолмский тупик, д. 4, метро Братиславская, 2 минуты пешком.
Технические условия на подключение к инженерным сетям получены.
Проектная документация на строительство офисного здания с подземной автостоянкой подготовлена и выдана в полном объеме.
Согласно проекту площадь застройки 1074 м², общая площадь здания 10002,5 м², в т.ч. надземная - 6687 м², подземная - 3315,5 м², количество этажей - 8 + 3 подземная уровень, вместимость подземной автостоянки - 54 машины.
Центр Москвы, отличная транспортная доступность, шаг пешей удаленность от метро.
Близость к площадям прилегающим.
Материалы: КТ2, КТ3 @ yandex.ru

Состояние участка:
Имущество частное

