



**Закрытое акционерное общество
"Профессиональный центр оценки и экспертиз"**

115054, г. Москва, Дубининская, д.35
Телефоны: +7 (985) 760-32-23, +7 (985) 769-44-77,
+7 (499) 746-92-55, +7 (499) 746-93-55
Факс: +7 (499) 746-94-55
www.profocenka.ru

info@profocenka.ru

Экз. № 3



"УТВЕРЖДАЮ"

Генеральный директор

Н.И. Мальцева

"05" мая 2015 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № И-150325/1

об определении рыночной стоимости права требования ЗАО "Южный тракт" (по договору инвестирования № 0550-0646-0474 от 21.07.2004 на основании договора уступки прав от 21.10.2005, заключенного между ЗАО "Агентство МИЭЛЬ" и ЗАО "Южный Тракт") к ООО "ТЕМА-ИНВЕСТ"

по состоянию на 25.03.2015

ЗАКАЗЧИК: ЗАО "Южный Тракт"

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ЗАО "Профессиональный центр оценки и экспертиз"

Москва, 2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	3
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	3
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСПОЛНИТЕЛЕМ И ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.1. ДОКУМЕНТЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.2. ОПИСАНИЕ ПРАВОВОГО СТАТУСА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	11
6.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	12
6.4. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	13
7. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	15
7.1. ОСОБЕННОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ФОРМАТА STREET RETAIL	15
7.2. ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ПОМЕЩЕНИЙ STREET RETAIL	17
8. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ПРЕДСТАВЛЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ	21
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
10.1. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	24
10.2. ПОНЯТИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	24
10.3. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	25
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	26
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	27
11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	34
11.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	42
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	43
ПРИЛОЖЕНИЕ	44

1. Основные факты и выводы

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются права требования ЗАО "Южный Тракт" (по договору инвестирования № 0550-0646-0474 от 21.07.2004 на основании договора уступки прав от 21.10.2005, заключенного между ЗАО "Агентство МИЭЛЬ" и ЗАО "Южный Тракт") к ООО "ТЕМА-ИНВЕСТ".

По договору уступки права от 21.10.2005, ЗАО "Агентство МИЭЛЬ" уступает, а ЗАО "Южный тракт" принимает право долевого участия в инвестировании проектирования и строительства встроенных нежилых помещений жилого дома из расчета получения в собственность нежилого помещения, секция 10, этаж 1-2, общей площадью 382,5 кв. м по окончании строительства встроенных нежилых помещений жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, вл. 131-135 (по договору инвестирования № 0550-0646-0474).

Согласно Акту Реализации Договора № 0550-0646-0474 от 21.07.2004, площадь нежилых помещений составляет 505,6 кв. м.

По данным Заказчика, балансовая стоимость объекта оценки на 25.03.2015 составляет 30 427 409 (Тридцать миллионов четыреста двадцать семь тысяч четыреста девять) рублей 10 копеек.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование подхода к оценке	Результат применения
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	93 500 000
Доходный подход, руб.	76 700 000

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование отказа от применения затратного подхода представлено в разделе 11.1 Отчета об оценке.

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования позволяют сделать следующий вывод:
рыночная стоимость объекта оценки составляет 85 100 000 (Восемьдесят пять миллионов сто тысяч) рублей.

Генеральный директор



Н.И. Мальцева

Оценщик I категории, д.э.н.

Семенова Е.А.

Оценщик I категории

Кузьмин К.С.

2. Задание на оценку

Таблица 2
Задание на оценку

№ п/п	Наименование	Информация
1	Объект оценки	Права требования ЗАО "Южный Тракт" (по договору инвестирования № 0550-0646-0474 от 21.07.2004 на основании договора уступки прав от 21.10.2005, заключенного между ЗАО "Агентство МИЭЛЬ" и ЗАО "Южный Тракт") к ООО "ТЕМА-ИНВЕСТ"
2	Имущественные права на объект оценки	Права требования ЗАО "Южный Тракт"
3	Вид стоимости	Рыночная
4	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
5	Предполагаемое использование результатов оценки и любые связанные с этим ограничения	Для определения цены сделок с Объектом оценки, разрешения имущественных споров, принятия управленческих решений
6	Дата оценки	25.03.2015
7	Срок проведения оценки	Предоставление Отчета об оценке рыночной стоимости Объекта оценки - до 05 мая 2015 года
8	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, а также иные факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость Объекта оценки	<p>1. В соответствии с п. 1.4 Договора результатом произведенных Оценщиком работ является составление в письменной форме и передача Заказчику отчета об оценке объекта оценки, соответствующего требованиям ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее – Отчет).</p> <p>2. Отчет содержит расчет рыночной стоимости объекта оценки на дату определения стоимости, полученный при использовании доступной рыночной информации, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по рыночной цене, равной стоимости, определенной в Отчете. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в Отчете.</p> <p>3. Данные, использованные при расчете рыночной стоимости объекта оценки, получены из сборников статистической и аналитической информации, средств массовой информации и являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемых данных, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.</p> <p>4. При проведении оценки Оценщик не проверял подлинности и достоверности документации, предоставленной Заказчиком. Оценщик также не проводил сверки копий предоставленных правоустанавливающих и инвентаризационных документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания и факторов составления этих документов в уполномоченные государственные органы.</p> <p>5. Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.</p> <p>6. Оценка проводилась на основе информации, предоставленной Заказчиком, а также данных специализированных открытых источников.</p> <p>7. Оценщик гарантирует должную достоверность и точность результатов настоящей оценки исключительно для цели и на дату, указанные в Отчете об оценке.</p> <p>8. Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента его составления и подписания.</p> <p>9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>10. Оценщик не несет ответственности за возможное изменение рыночной стоимости после даты определения рыночной стоимости, в случае наступления в будущем изменяющих её условий и обстоятельств.</p> <p>11. При проведении оценки Оценщик руководствовался посылкой, что применительно к объекту оценки не существует никаких дополнительных скрытых факторов, влияющих на его стоимость. Оценщик не несет ответственности в случае, если таковые факторы вскроются после даты определения стоимости.</p> <p>Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчиков в ходе оценки объекта оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки.</p>

Источник: Договор на проведение оценки № И-150325/1 от 25.03.2015

3. Сведения о Заказчике и об Оценщике

Заказчик

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество "Южный Тракт"
Краткое наименование	ЗАО "Южный Тракт"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1057747857364 , присвоен 17.08.2005
Местонахождение	117525, г.Москва, ул. Днепропетровская, д. 3, корп. 5

Оценщик, Исполнитель

Оценщик 1	
Оценщик	Оценщик I категории, д. э. н. Семенова Евгения Александровна
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член СРО НП "СМАОс" (123007, г. Москва, Хорошевское шоссе д.32 А), номер оценщика в реестре НПО: Номер по реестру 159 от 04.05.2007
Реквизиты документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Финансовой академии при Правительстве РФ по специальности "Финансы и кредит" по специализации Оценка собственности № АВС 0192299 от 26.06.2000
Сведения о страховании	Страховой полис № ГО-ОЦ-1039/15 от 12.02.2015, срок страхования с 12.03.2015 по 11.03.2016. Общая страховая сумма: 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	с 1996 года
Адрес	109443, г. Москва, Волгоградский пр-т, д. 116/10, к. 1
Основание работы оценщика с исполнителем оценки	Трудовой договор № б/н от 03.09.2001
Оценщик 2	
Оценщик	Оценщик I категории Кузьмин Константин Сергеевич
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член СРО НП "СМАОс" (123007, г. Москва, Хорошевское шоссе д.32 А), номер оценщика в реестре НПО: Номер по реестру 135 от 04.05.2007
Реквизиты документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Московского государственного университета экономики, статистики и информатики, 07.06.2004, Профессиональная переподготовка: Финансово-промышленная академия, 18.11.2005, "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Сведения о страховании	Страховой полис № ГО-ОЦ-1037/15 от 12.02.2015, срок страхования с 12.03.2015 по 11.03.2016. Общая страховая сумма: 14 000 000 (Четырнадцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Адрес	109443, г. Москва, Волгоградский пр-т, д. 116/10, к. 1
Основание работы оценщика с исполнителем оценки	Трудовой договор № б/н от 01.03.2005
Исполнитель	
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Закрытое акционерное общество "Профессиональный центр оценки и экспертиз"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700563153
Дата присвоения ОГРН	23.12.2002
Место нахождения	115054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 35
Страхование гражданской ответственности	Страховая акционерная компания "Инвестиции и Финансы", Страховой полис № ГО-ОЦ-416/14 от 26.06.2014 г. выдан ЗАО Инвестиции и Финансы", срок действия с "21" июля 2014 г. по "20" июля 2017 г. Общая страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № И-150325/1 от 25.03.2015
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

4. Допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем и Оценщиком при проведении оценки

Гарантия качества оценки, являющаяся частью настоящего Отчета об оценке, ограничивается следующими условиями:

1. В рамках подготовки данного Отчета не проводилось выяснение юридического статуса объекта оценки, а была использована информация, предоставленная Заказчиком

2. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а так же факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, не имеют силы.

3. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

4. Настоящие Условия распространяются на Заказчика оценки, Исполнителя и на оценщика.

5. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

6. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный оценщиками анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

7. В соответствии с установленными профессиональными стандартами Исполнитель и оценщики сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной и (или) рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

8. Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для её выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

9. Исполнитель и оценщики не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несет директорат, управляющий объектом оценки.

10. В своих действиях Исполнитель и оценщики поступали как независимые исполнители. Оценщики исходили из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, и не проводили её проверку.

11. Заказчик принимает условие заранее освободить Исполнителя и оценщиков и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной

ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю и оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Исполнителя и оценщиков, кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий Исполнителя и оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

12. От Исполнителя и оценщиков не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения либо на основании официального вызова суда.

13. Исполнитель и оценщики не принимают на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

14. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания, если иное не оговорено специально. Исполнитель и оценщики исходят из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

15. Исполнитель и оценщики не несут ответственность за оценку дефектов оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций.

16. При проведении оценки Исполнитель и оценщики предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе и оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случаях обнаружения) подобных факторов.

17. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете, если (и там где) это возможно, делаются ссылки на источник информации.

18. Мнение Исполнителя и оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель и оценщики не

принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены в момент подготовки отчета.

19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией отчуждения имущества по цене, равной указанной в отчете стоимости.

20. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

21. В рамках настоящей оценки в промежуточных расчетах не использовалась функция округления результатов, но текстовый вариант Отчета отражает результаты расчетов с округлением. Возможны расхождения между результатами расчетов Оценщика и результатами расчетов на основе текста Отчета. Данное расхождение является несущественным и не принимается во внимание, так как расчеты Оценщика являются более точными.

Специальные допущения

В расчетах, проведенных по состоянию на дату оценки, при переводе денежных единиц в рублевый эквивалент использованы обменные курсы валют, установленные Банком России по состоянию на 25.03.2015, равные¹:

- 58,7710 руб./долл. США;
- 64,3425 руб./евро.

¹ http://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=25.03.2015

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка выполнена в соответствии со следующими стандартами оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256.
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 255.
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 254.
4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
5. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», утвержденные Советом партнерства (Протокол № 78 от 15 августа 2008 г.), с изменениями и дополнениями: «Оценка недвижимости».

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» применяются в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

6. Описание объекта оценки

Объектом оценки являются права требования ЗАО "Южный тракт" (по договору инвестирования № 0550-0646-0474 от 21.07.2004 на основании договора уступки прав от 21.10.2005, заключенного между ЗАО "Агентство МИЭЛЬ" и ЗАО "Южный Тракт") к ООО "ТЕМА-ИНВЕСТ.

По договору уступки права от 21.10.2005, ЗАО "Агентство МИЭЛЬ" уступает, а ЗАО "Южный тракт" принимает право долевого участия в инвестировании проектирования и строительства встроенных нежилых помещений жилого дома из расчета получения в собственность нежилого помещения, секция 10, этаж 1-2, общей площадью 382,5 кв. м по окончании строительства встроенных нежилых помещений жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, вл. 131-135 (по договору инвестирования № 0550-0646-0474).

Согласно Акту Реализации Договора № 0550-0646-0474 от 21.07.2004, площадь нежилых помещений составляет 505,6 кв. м.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки была определена с учетом рыночной стоимости указанного помещения, подлежащего передаче в собственность.

6.1. Документы, определяющие качественные и количественные характеристики объекта оценки

1. Договор инвестирования № 0550-0646-0474 от 21.07.2004;
2. Акт Реализации Договора № 0550-0646-0474 от 21.07.2004;
3. Договор уступки права от 21.10.2005;
4. Смотровой ордер от 26.06.2006;
5. Экспликация от 16.03.2006;
6. План-схема.

6.2. Описание правового статуса объекта недвижимости

Характеристика оцениваемого помещения приведена в нижеследующей таблице.

Адрес	г. Москва, ул. Ленинский пр-т, д. 131
Функциональное назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	505,6
Полезная площадь, кв. м	465,5
Вид права	право требования
Субъект права	ЗАО "Южный тракт"
Правоустанавливающий документ	Договор инвестирования № 0550-0646-0474 от 21.07. Договор уступки права от 21.10.2005.
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано

Дальнейшая оценка выполнена исходя из следующих фактов и допущений:

1. Объект недвижимого имущества не отягощен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
2. Юридическая экспертиза прав не производилась.

6.3. Описание месторасположения объекта недвижимости

Полученные в результате осмотра объекта недвижимости данные, проведенного 31.03.2015, и представленные Заказчиком документы позволили полностью идентифицировать объект оценки.

Нежилое помещение, расположенное в монолитно-кирпичном жилом доме, находится в Юго-Западном административном округе (район Тропарёво-Никулино). Здание расположено на первой линии домов Ленинского проспекта.

Местоположение оцениваемого объекта представлено на рисунке ниже.



Рисунок 1. Карта местонахождения оцениваемого помещения (1-оцениваемый объект)

В пешеходной доступности (200 метров) находится станция метро "Тропарёво", а также автобусная остановка, расположенная не доходя до метро. Наиболее крупной транспортной автомагистралью данного района является Ленинский проспект. Расстояние до ТТК по дорогам общего пользования составляет приблизительно 12 км, а до МКАД – около 4 км с учетом разворота.

В качестве особенностей района расположения объекта оценки следует отметить, что окружающая застройка представлена преимущественно объектами жилого и торгового назначения. Транспортная, социальная и инженерная инфраструктуры в районе расположения объекта оценки находятся на высоком уровне развития.

Следует подчеркнуть, что основной вход в оцениваемое помещение расположен со стороны охраняемого двора жилого здания, на расстоянии 200 метров от выхода из станции метро Тропарёво. Вспомогательный вход - со стороны неохраямой территории дома - Ленинского проспекта (в настоящее время не используется).

Таким образом, расположение объекта оценки характеризуется повышенным влиянием автомобильного и пешеходного трафика на коммерческий потенциал использования помещения.

6.4. Описание количественных и качественных характеристик объекта недвижимости

Подробные количественные и качественные характеристики здания, в котором расположено оцениваемое помещение, приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 4
Описание количественных и качественных характеристик здания, в котором расположен объект недвижимости

Адрес	г. Москва, Ленинский пр-т, д. 131
Функциональное назначение	жилое
Этажность (без учета подземных этажей)	дом переменной этажности (16-29), в том числе 1-2 – нежилые
Год постройки	2006

Источник: визуальный осмотр, по данным сайта <http://www.realestate.ru/streets/leninskiv-pr-kt/131/>

Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого помещения приведено в следующей таблице:

Таблица 5
Описание помещений, подлежащих оценке

Адрес	г. Москва, Ленинский пр-т, д. 131
Перечень помещений	этаж 1, помещение № LXXXVII, комнаты № 1,2 общей пл. 21,0 кв. м (тамбур – 3,6;

	лестница – 17,4); этаж 1, помещение № LXXXVIII, комнаты № 1,2 общей пл. 19,1 кв. м (тамбур 3,0; лестница – 16,1); этаж 2, помещение № XC, комнаты № 1-20, общей пл. 465,5 кв. м
Тип помещения	встроенное
Функциональное назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	505,6
Полезная площадь, кв. м	465,5
Высота, м	4,04 (1 этаж); 3,07 (2 этаж)
Этаж расположения	1-2
Наличие отдельного входа	да
Наличие парковки	да (стихийная на охраняемой территории)
Текущее использование	1 этаж – вспомогательное помещение, для размещения охраны; 2 этаж – офисные помещения
Состояние помещений	рабочее

Источник: визуальный осмотр, документы заказчика

Таким образом, оцениваемое помещение относится к коммерческой недвижимости. В соответствии с предоставленными техническими документами: назначение помещения – нежилое, фактически используется для размещения офисного помещения. Состояние оцениваемого помещения рассматривается как рабочее (пригодное для коммерческого использования).

Другие помещения первого этажа в рассматриваемом жилом доме используются для размещения предприятий торговли, бытового обслуживания, здравоохранения, салонов красоты и т.д.

Сопоставимые с оцениваемым объектом по конструктивным особенностям помещения, как правило, позиционируются как помещения свободного назначения или стрит-ритейл. Таким образом, в рамках данного отчета приведен анализ рынка помещений сегмента стрит-ритейл в г. Москве.

Помещения стрит-ритейла могут использоваться как торговые помещения, однако их торговый потенциал существенно зависит от особенностей локального расположения. В подобных помещениях также располагаются представительства банков, их дополнительные офисы, отделения, офисы обслуживания.

Оценке подлежит нежилое помещение, расположенное на 1 и 2 этажах жилого здания.

Таким образом, в рамках данного отчета приведен анализ рынка помещений стрит-ритейл, к которым, как правило, относят помещения свободного назначения, обладающие отдельным входом с улицы.

7.1. Особенности рынка недвижимости формата street retail²

Стрит-ритейл – формат, в который попадают самые разнообразные помещения. Единой системы классификации, по аналогии с классификацией торговых центров, на этом рынке нет. Как правило, это помещения на первых этажах жилых домов, в которых могут разместиться магазины, салоны красоты, рестораны и т.д.

Для московского рынка street-retail характерны две тенденции — ограниченное предложение и медленные темпы его пополнения.

Уличная торговля – исторически самый первый формат ведения торгового бизнеса. Необходимость выделения стрит-ритейла в специфический формат, отличный от формата ТЦ и супермаркетов, возникла примерно в середине 2000 -х. годов. Классический стрит-ритейл – это в основном торговые коридоры внутри Садового кольца (Тверские, Петровка, Арбат, Остоженка, Маросейка, Большая Дмитровка, Мясницкая и др.) и вдоль крупных магистралей: Кутузовский, Ленинградский, Комсомольский, Ленинский проспекты. Со временем к стрит-ритейлу стали относиться и главные торговые коридоры спальных районов.

Собственной классификации для объектов стрит-ритейла на сегодняшний день не существует, хотя, разумеется, в своей работе участники рынка разграничивают помещения по ряду параметров. Прежде всего, объекты стрит-

² <http://www.irm.ru/articles/32585.html>

ритейла можно разделить на три уровня по ценовой категории: торговые марки класса "люкс" (известные, дорогие, мировые бренды), "премиум" (также известные и популярные марки, но по стоимости несколько ниже), и марки среднего и выше среднего уровня (наиболее доступные широкому кругу покупателей).

Категория стрит-ритейла массово расширилась за счет перевода жилых помещений в нежилые, с оборудованием отдельного входа. Новое жилищное строительство – будь то точечная застройка в спальнях районах Москвы, или крупные ЖК за МКАД – предполагает нежилые помещения на первых этажах, которые так же пополняют сегмент "стрит-ритейл" коммерческой недвижимости.

Ценообразующие факторы

Факторы, которые влияют на выбор потенциальных потребителей:

Район города, в котором находится помещение. Это может быть спальня район (среди жилого сектора), окраины города (как правило, востребованы под склады и производство), офисная часть города (в любом городе офисные центры сгруппированы в определенных местах). Ценность расположения от района будет зависеть от того, каким бизнесом планирует заниматься арендатор.

Так, на традиционно дорогом отрезке ул. Кузнецкий мост (от ул. Большая Лубянка до ул. Петровка) стали открываться магазины класса "средний", "средний плюс", тогда как на исторически менее престижном конце той же улицы (между ул. Петровка и ул. Большая Дмитровка) появляются бутики премиум сегмента.

Чем дальше от центра, тем меньше будет стоимость помещения street-retail. К районам с наиболее низкой стоимостью объектов street-retail можно отнести некоторые районы, расположенные за МКАД (например, Кожухово), объекты на территории Новой Москвы. Более низкую ставку также имеют помещения, расположенные вдали от метро (20 минут и более) в районах с большим количеством промзон (например, Капотня).

Удаленность от остановок общественного транспорта и шаговая доступность от них. Максимально приемлемое время досягаемости здания – это 5 минут неспешной ходьбы, естественно, чем меньше, тем лучше.

Расположение относительно транспортной магистрали. Первая линия – если здание стоит в первом ряду от дороги и хорошо просматривается. Вторая линия – если здание, хотя бы частично просматривается с дороги. Третья и далее линии – все, что находится внутри микрорайонов застройки. Первая линия всегда пользуется большим спросом среди покупателей и арендаторов.

Этажность здания и этаж расположения самого помещения. Преимущество чаще всего отдается первым этажам. Все, что выше, забирается более мелкими компаниями с меньшей платежеспособностью, но это далеко не истина в последней инстанции. Ценность верхних этажей также зависит от наличия лифта в здании или эскалаторов, если это торговые площади.

Парковка. Наличие мест для парковки автотранспорта как сотрудников, так и клиентов имеет большое значение. Но следует заметить, что по большей части нормативы машиномест при строительстве не выдерживаются, что становится проблемой для компаний и их клиентов, поэтому даже небольшая парковка – это явное преимущество перед ее полным отсутствием.

Высота потолков и витринные окна. К примеру, помещение с высотой потолков в 6 м и с такими же витринами существенно (на 20-70%, в зависимости от уровня улицы) дороже, чем помещение с потолками 3,5 м. Да и структура по этажам и планировке серьезно влияют на цену.

7.2. Показатели рынка помещений street retail³

Street-retail

Продажа помещений

В феврале экспонировалось 123 объекта общей площадью 38 тыс. кв.м и общей стоимостью 0,289 млрд. \$. По сравнению с январем количество и общая площадь увеличилась на 23%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству и общей площади в феврале вырос на 26% и составил 29 объектов общей площадью 8 тыс. кв.м. Средневзвешенная цена по таким объектам возросла на 2% и составила 13 068 \$/кв.м, что было обусловлено повышением на 8% цен по объектам, которые экспонировались уже давно. Поскольку за год цены на такие помещения снизились почти на треть, влияние кризисных явлений на них сказалось гораздо существеннее, чем на торговые объекты в центре в целом.

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 94 объекта общей площадью 30 тыс. кв.м, увеличившись по сравнению с январем на 22% по количеству и на 23% - по общей площади. Средневзвешенная цена по помещениям street-retail за пределами центра также незначительно выросла (на 1%) и составила 6 238 \$/кв.м, при этом снижение цен за год по сравнению с помещениями в центре оказалось ниже (28% против 35%).

³ <http://rrg.ru/analytic/review/sale-february-2015>

Таблица 6

Street-retail внутри Садового Кольца					
Показатель	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	29	101	7,73	0,27	13 068
К январю 2015	+26%	+28%	+25,69%	0%	+2%
К февралю 2014	+4%	-37%	-4,09%	-7%	-35%

Таблица 7

Street-retail вне Садового Кольца					
Показатель	Количество	Общая стоимость, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, \$/кв. м
Значение	94	188	30,21	0,32	6 238
К январю 2015	+22%	+24%	+22,56%	0%	+1%
К февралю 2014	-1%	-47%	-26,92%	-27%	-28%



Рисунок 2

Аренда помещений

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в феврале 2015 г. по количеству вырос на 13%, а по общей площади – на 3%. Всего экспонировалось 368 объектов площадью 90 тыс. кв.м, из них 52 объекта предлагалось в центре и 316 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц увеличился на 11% по количеству, а по общей площади уменьшился на 7%. Средняя ставка аренды уменьшилась на 2% и составила 1244 \$/кв.м/год. Снижение ставки произошло, в частности, за счет окончания экспонирования в январе торгового объекта на ул.Н.Арбат (222 кв.м, 3 121 \$/кв.м/год).

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца по количеству увеличился на 13%, а по общей площади – на 5%. Средняя арендная ставка выросла на 1% и составила 636 \$/кв.м./год.

Средняя ставка капитализации для офисно-торговой недвижимости составляет 9,25 %, а величина операционных расходов - 134 \$/кв.м/год⁴. Доля вакантных площадей на рынке стрит ритейла за 2014 год составила – 8,2%⁵.

Таблица 8

Street-retail внутри Садового Кольца					
Показатель	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка аренды, \$/кв. м/год
Значение	52	25	14,545	0,28	1 244
К январю 2015	+11%	+9%	-7%	-16%	-2%
К февралю 2014	+44%	+14%	+27%	-12%	-39%

Таблица 9

Street-retail вне Садового Кольца					
Показатель	Количество	Суммарная ГАП, млн. \$	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка аренды, \$/кв. м/год
Значение	316	42	75,432	0,239	636
К январю 2015	+13%	+5%	+5%	-7%	+1%
К февралю 2014	+37%	-25%	+26%	-8%	-41%



Рисунок 3

Таким образом, несмотря на кризисные явления цены на помещения street-retail пока остановили свое снижение. Но рынок остается очень волатильным, и при ухудшении макроэкономических показателей снижение цен может продолжиться.

Выводы:

1. Средняя цена по объектам street-retail внутри Садового Кольца в феврале составила 13 068 \$/кв. м/год, а за пределами Садового Кольца – 6 238 \$/кв. м/год;

⁴ Информационно-аналитический бюллетень RWAY №237 декабрь 2014г. (стр.85).

⁵ <http://www.retai.net/articles/russia/13674/>

2. Средняя ставка аренды по объектам street-retail внутри Садового Кольца в феврале составила 1 244 \$/кв. м/год, а за пределами Садового Кольца – 636 \$/кв. м/год;
3. Средняя ставка капитализации для офисно-торговой недвижимости составляет 9,25%;
4. Средняя величина операционных расходов для офисно-торговой недвижимости составляет 134 \$/кв.м/год;
5. Доля вакантных площадей для объектов, сопоставимых с оцениваемым, составила – 8,2%;
6. Средний курс доллара США в феврале составил 64,70 руб.⁶.

⁶ <http://cbrf.magazinfo.ru/history/2015-02/rur/USD>

8. Анализ достаточности и достоверности представленной информации, используемой в отчете об оценке

В соответствии с федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

Что касается критерия достоверности, то исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 6.1. В приложении к отчету имеются копии используемой документации, идентифицирующей объект оценки.

В разделе анализа рынка представлена информация по всем ценообразующим факторам и обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов, использовавшихся при определении рыночной стоимости объекта оценки. Используемая информация подтверждается ссылками, указанными в данном разделе.

С учетом всего вышесказанного, Оценщик считает, что использованная в рамках данного Отчета информация достаточна, и использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, исследовавшихся при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

9. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Одним из важнейших принципов оценки является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости и позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Таким образом, имеется 4 критерия, по которым и проводится анализ НЭИ, а именно:

- физическая возможность;
- экономическая оправданность;
- соответствие требованиям законодательства;
- финансовая осуществимость.

Но анализ самих критериев показал, что первым критерием должен стоять критерий законодательной разрешенности.

Законодательно разрешенное использование

Согласно п. 17 ФСО № 7, "Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объект" Объект оценки расположен в жилом здании на первых двух этажах, которые предназначены для размещения нежилых помещений. Таким образом, законодательно разрешенным является использование объекта оценки в качестве нежилого помещения.

Физически возможные варианты использования

При проведении анализа необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Каждый из рассматриваемых вариантов использования должен быть физически возможным.

Оцениваемое помещение расположено на первых двух этажах жилого здания, высота потолков преимущественно составляет 3,07 м, имеет окна и отдельный вход, оборудовано под офис.

Анализ количественных и качественных характеристик оцениваемого помещения (уровень отделки), а также текущее использование, позволяет сделать вывод об отнесении его к объектам свободного назначения формата street retail.

Таким образом, Оценщик считает целесообразным принять в качестве физически возможного использования оцениваемого помещения его использование в качестве помещения свободного назначения - формата street retail.

Финансовая целесообразность

Рынок коммерческой недвижимости в Москве находится на достаточно высоком уровне развития.

Таким образом, финансово целесообразными вариантами использования объекта является вариант использования, определенный предыдущими двумя критериями.

Максимальная эффективность

Анализ рынка коммерческой недвижимости позволяет сделать вывод о том, что производственные, производственно-складские помещения не способны приносить доход, выше или сопоставимый с доходом от офисных или торговых помещений.

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого помещения является использование в качестве помещения свободного назначения - формата street retail.

10.1. Методология процесса оценки

Для оценки рыночной стоимости имущества в соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256, используются три подхода:

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

10.2. Понятие рыночной стоимости

В соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", **рыночная стоимость** объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной

- оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

10.3. Процедура оценки

Процедура оценки включает в себя следующие этапы (ФСО-1, п. 16):

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

11.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Согласно п. 15 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256.

"15. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки".

При расчете рыночной стоимости в рамках затратного подхода в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- стоимость улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний;
- рыночная стоимость объекта как сумма стоимости земельного участка и стоимости улучшений.

Подлежащие оценке помещение расположено в жилом здании и занимает незначительную долю от общих площадей здания.

Цены на недвижимость в рассматриваемом сегменте рынка в меньшей степени зависят от величины затрат на замещение (создание аналогичных строительных конструкций), так как эти затраты не являются определяющим элементом коммерческой привлекательности недвижимости данного типа в отличие от особенностей локально местоположения, окружения, возможности приспособления под различные виды функционального использования.

Согласно п. 24 ФСО № 7:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- 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).

Таким образом, в рамках настоящей оценки, Оценщик вынужден отказаться от применения затратного подхода.

11.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Согласно п.22 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", сравнительный подход применяется для оценки недвижимости в случаях, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Как правило, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. В данном случае расчет осуществлялся из расчета цены за единицу площади (кв.м).

Исходя из имеющейся на рынке исходной информации, в процессе оценки был применен метод количественных корректировок, при применении которого 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.

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

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

Отбор объектов-аналогов для проведения расчетов осуществлялся исходя из приоритета следующих характеристик: соответствие наиболее эффективному варианту использования, расположения в сопоставимом удалении от центра, наличие отдельного входа, расположение на первых этажах жилого здания. Источник информации об аналогах – публикации предложений объектов недвижимости на продажу, копии публикаций представлены в Приложении.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в таблице описания характеристик объектов-аналогов.

Таблица 10

Сравнительная характеристика объектов-аналогов и объекта оценки

Объект оценки	Элементы расчета	Объекты сравнения				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Право требования	Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
-	Дата предложения	25.02.2015	текущая	19.03.2015	16.03.2015	текущая
Ленинский пр-т, д. 131	Адрес	ул. М. Василевского	ул. Воронцовские пруды, д. 3	ул. Вавилова, д.79, к. 1	Ленинский пр-т, д.116, к.1	ул. Пулковская
Тропарёво	Метро	Щукинская	Калужская	Новые Черемушки	Проспект Вернадского	Водный стадион
нежилое помещение	Вид объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
жилое элитное	Тип здания	жилое элитное	жилое элитное	жилое элитное	жилое элитное	жилое элитное
офис	Текущее использование	офис	офис	офис	офис	офис
3 мин пешком	Доступность метро	4 мин пешком	9 мин пешком	10 мин пешком	10 минут пешком	3 мин пешком
1-ая	Линия домов	1-ая	1-ая	второстепенная	второстепенная	второстепенная
рабочее	Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
есть	Парковка	есть	есть	есть	есть	есть
2	Этаж расположения	1-2	1	2	1	1
есть	Отдельный вход	есть	есть	есть	есть	есть
465,5	Площадь, кв. м	728,0	375,0	125,0	225,7	199,2
	Цена предложения, руб./кв.м	182 850	219 367	237 600	225 964	175 703
-	Цена предложения, руб.	133 114 590	82 262 625	29 700 000	51 000 000	35 000 000
-	Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_728_m_517634122	http://fortexgroup.ru/bc/vorontsovskie-prudy-3/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_125_m_420276052	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_149540418	http://zдание.info/2386/2474/object/6453

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в следующей таблице.

Таблица 11
Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элементы расчета	Единица измерения	Объекты сравнения				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Цена предложения	руб./кв.м	182 850	219 367	237 600	225 964	175 000
Корректирующие поправки						
Поправка на вид права	%	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
	руб.	-13 714	-16 453	-17 820	-16 947	-13 125
Скорректированная цена	руб./кв.м	169 136	202 914	219 780	209 016	161 875
Поправка на цену предложения	%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
	руб.	-13 531	-16 233	-17 582	-16 721	-12 950
Скорректированная цена	руб./кв.м	155 605	186 681	202 198	192 295	148 925
Поправка на доступность метро	%	0,0%	7,1%	9,1%	9,1%	0,0%
	руб.	0	13 334	18 382	17 481	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	155 605	200 016	220 579	209 776	148 925
Поправка на местоположение	%	18,5%	10,1%	-5,6%	-6,6%	30,0%
	руб.	28 752	20 191	-12 297	-13 821	44 718
Скорректированная цена	руб./кв.м	184 357	220 207	208 282	195 955	193 643
Поправка на площадь	%	1,9%	-0,9%	-5,4%	-3,0%	-3,5%
	руб.	3 495	-1 990	-11 190	-5 868	-6 782
Скорректированная цена	руб./кв.м	187 852	218 217	197 093	190 087	186 861
Поправка на расположение относительно красной линии	%	0,0%	0,0%	26,6%	26,6%	26,6%
	руб.	0	0	52 392	50 529	49 672
Скорректированная цена	руб./кв.м	187 852	218 217	249 484	240 616	236 533
Поправка на этаж расположения	%	-7,5%	-14,0%	0,0%	-14,0%	-14,0%
	руб.	-14 139	-30 550	0	-33 686	-33 115
Скорректированная цена	руб./кв.м	173 713	187 666	249 484	206 930	203 419
Сумма модулей поправок	%	43,4%	47,6%	62,1%	74,8%	89,6%
1/к		2,3041	2,0990	1,6098	1,3377	1,1159
Веса аналогов		27,2%	24,8%	19,0%	15,8%	13,18%
Средневзвешенная цена	руб./кв.м	200 742				
Площадь объекта оценки	кв.м	465,5				
Рыночная стоимость (округленно)	руб.	93 400 000				

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование корректирующих поправок

Поправка на вид права

Объекты аналоги находятся в собственности, в отличие от объекта оценки. Цена на объекты недвижимости в собственности выше, следовательно, для объектов сравнения необходимо ввести понижающую поправку. Поправка была установлена, исходя из доступной в открытых источниках аналитической информации на основе жилой недвижимости,⁷ и составляет середину интервала: 5 – 10% - (-7,5%).

Поправка на перевод цены предложения

Показатель величины уторговывания в сделках с коммерческой недвижимостью был принят на основе приведенной ниже аналитической информации:

Таблица 12
Скидки на цены предложений

Вид объекта	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты	-8,0%	8,0%	9,0%

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты" 2014г, том 1, стр. 62

⁷ <http://poisk-nedvigimosti.ru/novosti/poluchenie-prava-sobstvenosti-povyshaet-ceny-na-zhile-v-novostroyke-na-5-10.html>

Таким образом, в рамках сравнительного подхода считаем целесообразным принять данную поправку равную среднему значению доверительного интервала: (-8,0%).

Поправка на доступность метро

Стоимость помещений стрит-ритейла зависит от удаленности метро. Исходя из доступной в открытых источниках аналитической информации⁸, Оценщиком была принята средняя разница между ценами объектов, расположенных в пределах 5 и 15 минутной ходьбы, – 20%. Расчет поправки приведен ниже.

Таблица 13

Показатель	Объект оценки	№1	№2	№3	№4	№5
Удаленность от метро	3 мин пешком	4 мин пешком	9 мин пешком	10 мин пешком	10 минут пешком	3 мин пешком
Соотношение с оцениваемым объектом		0,0%	7,1%	9,1%	9,1%	0,0%

Поправка на месторасположение

Призвана отразить отличие стоимости объекта недвижимости, определяемое его местоположением.

Величина поправки на местоположение была определена на основе соотношения ценового рейтинга жилья в районах расположения рассматриваемых объектов. Данное допущение, на наш взгляд, в достаточной мере обосновано, так как привлекательность района в значительной степени определяется уровнем транспортной доступности и ограниченностью предложений недвижимости, которые также отражаются в ценах на жилье. Величина поправки рассчитывалась на основе ценового зонирования Москвы, согласно рейтингу портала IRN.RU.⁹

Таблица 14

Показатель	Объект оценки	№1	№2	№3	№4	№5
Район	Тропарёво	Щукинская	Калужская	Новые Черемушки	Проспект Вернадского	Водный стадион
Средневес. цены	3 828	3 231	3 477	4 054	4 098	2 944
Соотношение с ОО		18,5%	10,1%	-5,6%	-6,6%	30,0%

Поправка на площадь

Приведенные для расчета аналоги и объект оценки сильно отличаются между собой по площади. Следовательно, Оценщик ввел поправку на площадь объекта.

⁸ <http://rent-market.ru/articles/arenda-ofisa-ryadom-s-metro-v-tsentre-moskvy/>

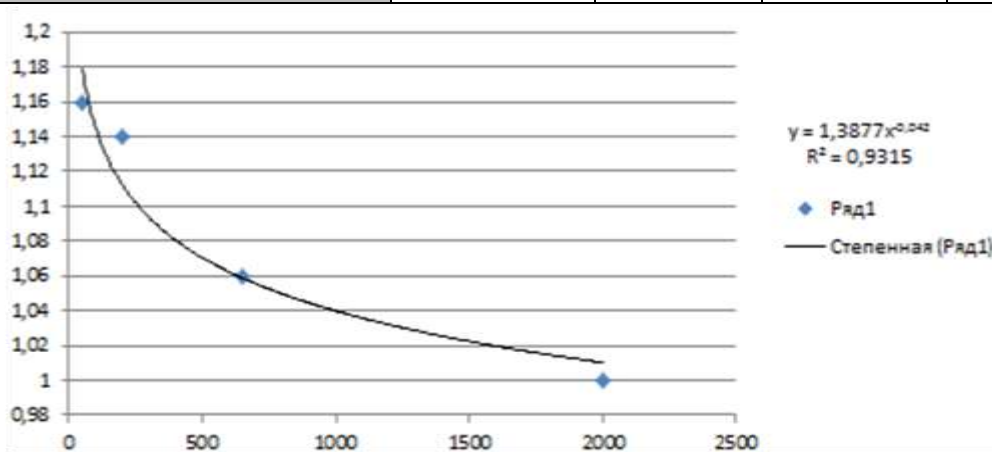
⁹ <http://www.irm.ru/news/97067.html>

В таблице ниже приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношение цен и ставок арендной платы за офисно-торговые объекты, различающиеся по величине площади¹⁰.

Таблица 15

Корректирующие коэффициенты, отражающие соотношение цен и ставок арендной платы за торгово-офисные объекты

Объект аналог/объект оценки	менее 100	100-300	300-1000	более 1 000
менее 100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
более 1 000	1,16	1,14	1,06	1,00



Зависимость удельной стоимости и ставки аренды офисных-торговых объектов от их площади

Рисунок 4

Как видно из рисунка выше, зависимость удельной цены предложения и арендной ставки офисно-торговых объектов от площади описывается следующей формулой:

$$y = 1,38771x^{-0,042}$$

Учитывая данную зависимость, поправка на площадь для объектов аналогов составит:

Таблица 16

Показатель	Объект оценки	№1	№2	№3	№4	№5
Масштаб (общая площадь, кв. м)	465,5	728,0	375,0	125,0	225,7	199,2
Стоимостной коэффициент	1,07	1,05	1,08	1,13	1,11	1,11
Корректировка, %	-	1,9%	-0,9%	-5,4%	-3,0%	-3,5%

Поправка на расположение относительно красной линии

Расположение объекта относительно крупных автомобильных дорог влияет на его коммерческую привлекательность. Зависимость цены офисно-торговой недвижимости от его расположения относительно красной линии приведена ниже¹¹.

¹⁰ "Справочник оценщика недвижимости" 2014 г., том 1, стр. 199

¹¹ "Справочник оценщика недвижимости" 2014 г., том 1, стр. 111

Таблица 17

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
		0,77	0,80
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,77	0,80

Таким образом, Оценщиком было принято среднее значение этого коэффициента – 0,79. Расчет данной поправки приведен ниже.

Таблица 18

Показатель	Объект оценки	№1	№2	№3	№4	№5
Линия домов объекта	1-ая	1-ая	1-ая	второстепенная	второстепенная	второстепенная
Стоимостной коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,79	0,79	0,79
Корректировка	-	0,0%	0,0%	26,6%	26,6%	26,6%

Поправка на этаж расположения

Помещения, расположенные на 1 этаже имеют, как правило, более высокую цену по сравнению с аналогичными на 2 этаже и выше или цоколе. Зависимость стоимости помещения от этажа его расположения отражена в следующей таблице¹².

Таблица 19

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,86

Для расчета было принято среднее значения коэффициента – 0,86. Полезная площадь аналога №1 поровну распределена между 1 и 2 этажом, соответственно, показатель для данного объекта составит – 0,93 ((1+0,86)/2). Расчет данной поправки приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 20

Показатель	Объект оценки	№1	№2	№3	№4	№5
Этаж расположения	2	1-2	1	2	1	1
Стоимостной коэффициент	0,86	0,93	1,00	0,86	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-7,5%	-14,0%	0,0%	-14,0%	-14,0%

Далее каждой скорректированной цене продажи присваиваются веса, соответствующие количеству корректировок. Весовое значение каждого аналога определяется по формуле:

$$V_i = \frac{1/x_i}{\sum_i 1/x_i}$$

где:

V_i – значение весового коэффициента для данной скорректированной цены продажи;

¹² "Справочник оценщика недвижимости" 2014 г., том 1, стр. 111

X_i – сумма модулей поправок.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет 93 500 000 рублей.

11.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. В данном подходе исследуется и оценивается потенциальная возможность недвижимости генерировать доход. Доход может быть получен как в процессе эксплуатации объекта недвижимости, так и при последующей его продаже (реверсии).

Для оценки стоимости доходной недвижимости традиционно применяют какой-либо из следующих методов: метод прямой капитализации и метод капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации может определяться методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов, методом анализа коэффициентов расходов и доходов, техникой инвестиционной группы и др.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, что подтверждается результатами исследований ведущих аналитических и риэлтерских компаний, публикуемыми в средствах массовой информации. Учитывая вышесказанное, оценщик счел возможным провести расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода методом капитализации доходов.

Расчет арендной ставки для объекта оценки произведен на основе сравнительного анализа арендных ставок на аналогичные объекты, ставка определена как средневзвешенное значение, так как объекты аналоги обладают в допустимом приближении одинаковой схожестью с объектом с точки зрения характеристик влияющих на ставку арендной платы.

В ходе исследования рынка были отобраны объекты-аналоги для оцениваемых помещений. Подбор осуществлялся исходя из ряда факторов:

- эти объекты являются актуальными на дату оценки;
- соответствие функционального назначения;
- максимальная схожесть прочих ценообразующих характеристик.

Описание объектов-аналогов для оцениваемого помещения представлено в следующей таблице.

Таблица 21
Сравнительная характеристика объектов-аналогов и объекта оценки

Объект оценки	Элементы расчета	Объекты сравнения			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Аренда	Вид права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
-	Дата предложения	25.03.2015	22.03.2015	текущая	текущая
Ленинский пр-т, вл. 131-135, секция 10	Адрес	Проспект Вернадского, д.37, к.1	ул. Трофимова, д. 33	ул. Крылатские Холмы, д.7, к.2	Ленинградский пр-т, д. 52
Тропарёво	Метро	Проспект Вернадского	Кожуховская	Молодежная	Аэропорт
нежилое помещение	Вид объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
жилое элитное	Тип здания	жилое элитное	жилое элитное	жилое элитное	жилое элитное
офис	Текущее использование	офис	офис	офис	нежилое помещение
3 мин пешком	Доступность метро	3 мин пешком	3 мин пешком	10 мин пешком	7 мин пешком
1ая	Линия домов	1ая	1ая	1ая	1ая
рабочее	Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
есть	Парковка	есть	есть	есть	есть
2	Этаж расположения	2	1	1	1
есть	Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
465,5	Площадь, кв. м	201,0	144,8	314,0	454,0
	Арендная плата, руб./мес.	402 000	420 000	709 980	1 125 541
-	Арендная ставка, руб./кв. м/год	24 000	34 807	27 133	29 750
-	Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_ofis_vozle_m_prospekt_vernadskogo_536982725	http://realty.dmi.ru/rent/nezhiloe-pomeshchenie-moskva-trofimova-ulica-94314057/	http://fortexgroup.ru/bc/krylatskie-holmy-7-k2/	http://fortexgroup.ru/bc/leningradskiy-52/

Расчет ставки аренды для оцениваемого помещения приведен в следующей таблице.

Таблица 22
Расчет арендной ставки
Источник: расчеты Оценщика

Элементы расчета	Единица измерения	Объекты сравнения			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Ставка аренды	руб./кв.м/год	24 000	34 807	27 133	29 750
Корректирующие поправки					
Поправка на цену предложения	%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
	руб.	-1 680	-2 436	-1 899	-2 083
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м/год	22 320	32 370	25 234	27 668
Поправка на доступность метро	%	0,0%	0,0%	9,1%	3,4%
	руб.	0	0	1 763	954
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м/год	22 320	32 370	26 997	28 622
Поправка на местоположение	%	-6,6%	19,8%	15,9%	-2,7%
	руб.	-1 471	6 425	4 282	-785
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м/год	20 849	38 796	31 278	27 836
Поправка на площадь	%	-3,8%	-5,1%	-2,0%	-0,5%
	руб.	-792	-1 985	-620	-126
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м/год	20 057	36 811	30 659	27 711
Поправка на расположение относительно красной линии	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м/год	20 057	36 811	30 659	27 711
Поправка на этаж расположения	%	0,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
	руб.	0	-5 154	-4 292	-3 879
Скорректированная ставка аренды	руб./кв.м/год	20 057	31 657	26 367	23 831
Сумма модулей поправок	%	17,4%	46,0%	47,9%	27,6%
1/к		5,7508	2,1755	2,0863	3,6175
Веса аналогов		42,2%	16,0%	15,3%	26,5%
Средневзвешенная ставка аренды	руб./кв.м/год	26 385			

Обоснование корректирующих поправок

Поправка на перевод цены предложения

Показатель величины уторговывания в сделках с коммерческой недвижимостью был принят на основе приведенной ниже аналитической информации:

Таблица 23
Скидки на арендные ставки

Вид объекта	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты	-7,0%	6,0%	7,0%

Источник: "Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты", 2014г, стр. 72.

Таким образом, в рамках доходного подхода считаем целесообразным принять данную поправку на уровне середины доверительного интервала – (- 7,0%).

Поправка на доступность метро

Как отмечалось выше, стоимость помещений стрит-ритейла зависит от удаленности метро. Поправка рассчитывалась по алгоритму, описанному в Разделе 11.2 Отчета об Оценке.

Таблица 24

Показатель	Объект оценки	№1	№2	№3	№4
Удаленность от метро	3 мин пешком	3 мин пешком	3 мин пешком	10 мин пешком	7 мин пешком
Соотношение с оцениваемым объектом	-	0,0%	0,0%	9,1%	3,4%

Поправка на месторасположение

Призвана отразить отличие стоимости объекта недвижимости, определяемое его местоположением.

Величина поправки на местоположение была определена на основе соотношения ценового рейтинга жилья в районах расположения рассматриваемых объектов. Данное допущение, на наш взгляд, в достаточной мере обосновано, так как привлекательность района в значительной степени определяется уровнем транспортной доступности и ограниченностью предложений недвижимости, которые также отражаются в ценах на жилье. Величина поправки рассчитывалась на основе ценового зонирования Москвы, согласно рейтингу портала IRN.RU.¹³

Таблица 25

Показатель	Объект оценки	№1	№2	№3	№4
Район	Тропарёво	Проспект Вернадского	Кожуховская	Молодежная	Аэропорт
Средневес. цены	3 828	4 098	3 194	3 304	3 936
Соотношение с ОО		-6,6%	19,8%	15,9%	-2,7%

Поправка на площадь

Способ расчета данной поправки описан в разделе 11.2 Отчета об оценке. Расчет поправки на площадь представлен в таблице ниже.

Таблица 26

Показатель	Объект оценки	№1	№2	№3	№4
Масштаб (общая площадь, кв. м)	465,5	201,0	144,8	314,0	454,0
Стоимостной коэффициент	1,07	1,11	1,13	1,09	1,07
Корректировка, %	-	-3,5%	-4,8%	-1,6%	-0,1%

Поправка на расположение относительно красной линии

Все аналоги, как и объект оценки, расположены на 1-ой линии домов. Таким образом, данная поправка не вводилась.

Поправка на этаж расположения

Как было отмечено выше, помещения, расположенные на 1 этаже имеют, как правило, более высокую цену по сравнению с аналогичными на 2 этаже и выше или цоколе. Способ расчета представлен в разделе 11.2 Отчета об оценке. Расчет данной поправки приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 27

Показатель	Объект оценки	№1	№2	№3	№4
Этаж расположения	2	2	1	1	1
Стоимостной коэффициент	0,86	0,86	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%

¹³ <http://www.irn.ru/news/97067.html>

Далее каждой скорректированной ставке аренды присваиваются веса, соответствующие количеству корректировок. Весовое значение каждого аналога определяется по формуле:

$$V_i = \frac{1/x_i}{\sum_i 1/x_i}$$

где:

V_i – значение весового коэффициента для данной скорректированной ставки аренды;

X_i – сумма модулей поправок.

Потери от неполной загрузки арендуемых помещений

Доля вакантных площадей для данного сегмента рынка была принята Оценщиком в размере – 8,2%¹⁴.

Операционные расходы

Операционные расходы – это совокупность затрат на обслуживание объекта. Среди факторов, влияющих на формирование операционных расходов, можно назвать площадь объекта, его классность, пакет услуг, уровень технической оснащенности и качество обслуживания. Операционные расходы – это сумма, покрывающая затраты собственника на обеспечение жизнедеятельности здания.

Операционные расходы включают в себя эксплуатацию инженерных систем и оборудования, уборку, организацию системы безопасности, вывоз мусора, обслуживание прилегающей территории, кейтеринг, услуги ресепшн и т.д. Наиболее востребованными видами работ считаются эксплуатация инженерных систем, охрана и уборка общих зон. Кроме того, если оплата коммунальных услуг не осуществляется по факту, то она может быть включена в общий пакет операционных расходов.

Операционные расходы подразделяются на постоянные и переменные:

Переменные расходы

- Эксплуатационные расходы. Переменные эксплуатационные расходы помещений стандартно включают расходы на управление, уборку помещений, вывоз мусора и снега, техническую эксплуатацию здания, охрану, благоустройство прилегающей к зданию территории, коммунальные платежи.

Постоянные расходы

- Налог на имущество,
- Арендная плата за землю,
- Страхование объекта.

¹⁴ <http://www.retail.net/articles/russia/13674/>

Резерв на замещение

Резерв на замещение формируется посредством ежегодного отчисления от действительного валового дохода и используется для покрытия расходов, связанных с необходимостью замены оборудования и отдельных частей объекта в результате их изнашивания.

Величина ОР была принята в размере 134 долл./кв.м/год. (согласно данным обзора рынка – раздел 7 Отчета об оценке). К расчету принят обменный курс доллара США, зафиксированный на 01.12.2014, что соответствует периоду публикации используемых аналитических данных о величине ОР.

Ставка капитализации

Ставка капитализации для оцениваемого объекта была принята в размере 9,25% (согласно данным обзора рынка – раздел 7 Отчета об оценке).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом представлен ниже

Поправка на вид права

Оцениваемый объект не находится в собственности, следовательно, необходимо ввести понижающую корректировку к итоговой величине стоимости. Описание поправки приведено в разделе 11.2 Отчета об оценке и составляет (-7,5%).

Таблица 28

№ пп	Наименование	Значение
1	Арендпригодная площадь помещения, кв. м	465,5
2	Ставка аренды, руб./кв.м/год	26 446
3	Потенциальный валовый доход, руб./год	12 310 647
4	Потери от недозагрузки, %	8,2%
5	Потери от недозагрузки, руб./год	1 009 473
6	Действительный валовый доход, руб./год	11 301 174
7	Операционные расходы без учета НДС, руб./кв.м/год	6 609
8	Операционные расходы с учетом НДС, руб./кв.м/год	7 799
9	Операционные расходы, с учетом НДС, руб./год	3 630 339
10	Чистый операционный доход, руб./год	7 670 835
11	Ставка капитализации, %	9,25%
12	Рыночная стоимость помещения без учета вида права, руб.	82 927 949
13	Поправка на вид права	-7,5%
14	Рыночная стоимость здания без учета вида права, руб. (округленно)	76 700 000

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, определенная доходным подходом, составляет 76 700 000 рублей.

11.3. Согласование результатов определения рыночной стоимости объекта оценки

В результате применения традиционных подходов к оценке были получены следующие величины рыночной стоимости объекта оценки:

Таблица 29

Наименование подхода к оценке	Результат применения
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	93 500 000
Доходный подход, руб.	76 700 000

Источник: расчеты Оценщика

Для выведения итоговых величин стоимости оцениваемого объекта используется метод средневзвешенной оценки, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов).

Следует отметить, что разница между результатами, полученными в сравнительном и доходном подходах, находится в пределах 20% и является допустимой для участия полученных результатов обоих подходов в расчете итоговой величины рыночной стоимости оцениваемых помещений.

При выборе весовых коэффициентов необходимо рассмотреть результаты в свете следующих критериев.

1. Адекватность подходов

Рынок продажи торговой недвижимости формата street retail развит в г. Москве на достаточном уровне, что делает возможным нахождения необходимой информации, для выделения аналогичных предложений. Это дает основание считать результаты, полученные в результате расчетов в рамках сравнительного подхода, вполне адекватными.

Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Рынок аренды торговой недвижимости формата street retail также развит в достаточной степени. Это дает основание считать результаты, полученные в результате расчетов в рамках доходного подхода, также адекватными.

Таким образом, с точки зрения адекватности результатов у сравнительного и доходного подходов должны быть одинаковые веса.

2. Достоверность подходов

Здесь при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходами используется информация, подтвержденная соответствующими специализированными источниками, ссылки на которые приводятся в данном отчете.

Поэтому по критерию достоверности сравнительному и доходному подходам необходимо также присвоить одинаковые веса.

В результате, каждому из примененных подходов, присваиваются равные весовые коэффициенты:

- Сравнительный подход – 0,5;
- Доходный подход – 0,5.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в следующей таблице:

Таблица 30

Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
93 500 000	76 700 000	85 100 000

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки составляет 85 100 000 (Восемьдесят пять миллионов сто тысяч) рублей.

Руководствуясь п.30 ФСО № 7, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. Данный диапазон был рассчитан исходя из +/- 20% разброса цены от полученной рыночной стоимости. Данный диапазон продиктован ст. 40 "Налогового кодекса РФ":

"1. Если иное не предусмотрено настоящей статьей, для целей налогообложения принимается цена товаров, работ или услуг, указанная сторонами сделки. Пока не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен.

2. Налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам лишь в следующих случаях:

...при отклонении более чем на 20% процентов в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени."

Таким образом, возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость помещения, составляют 68 100 000- 102 100 000 руб.



Закрытое акционерное общество "Профессиональный центр оценки и экспертиз"

115054, г. Москва, Дубининская, д.35
Телефоны: +7 (985) 760-32-23, +7 (985) 769-44-77,
+7 (499) 746-92-55, +7 (499) 746-93-55
Факс: +7 (499) 746-94-55
www.profocenka.ru

info@profocenka.ru

Заключение

В соответствии с Договором № И-150325/1 от 25.03.2015, оценщики ЗАО "Профессиональный центр оценки и экспертиз" провели работу по определению рыночной стоимости объекта оценки, который представляет собой права требования ЗАО "Южный тракт" по договору инвестирования № 0550-0646-0474 от 21.07.2004 на основании договора уступки прав от 21.10.2005, заключенного между ЗАО "Агентство МИЭЛЬ" и ЗАО "Южный Тракт".

Оценка проведена по состоянию на 25.03.2015.

Оценка указанного имущества произведена на основании предоставленных сведений об объекте оценки, а также дополнительных исследований и расчетов.

Развернутая характеристика данного имущества приведена в Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться самостоятельно, а только в неразрывной связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все указанные в нем допущения и ограничения.

Рыночная стоимость объекта оценки определена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-ФЗ и на основании положений Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256, № 255, № 254, от 25.09.2014 № 611, а также Стандартах и правилах НП "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО", применяемых в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

Проведенные исследования позволяют сделать следующий вывод: **рыночная стоимость объекта оценки составляет 85 100 000 (Восемьдесят пять миллионов сто тысяч)¹⁵ рублей.**

Оценщик I категории, д.э.н.

 Семенова Е.А.

Оценщик I категории

 Кузьмин К.С.

¹⁵ реализация объекта оценки не облагается НДС, так как собственник объекта оценки применяет упрощенную систему налогообложения (УСНО). При этом следует отметить, что применение УСНО собственниками объектов недвижимости, сопоставимых по масштабам с объектом оценки, является распространенной рыночной практикой.

Перечень нормативно-правовых актов:

1. Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в редакции, действующей на дату оценки.
2. Федеральные стандарты оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256.
3. Федеральные стандарты оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО № 2), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 255.
4. Федеральные стандарты оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 254.
5. Федеральные стандарты оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 7), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Перечень методической литературы:

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
3. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ

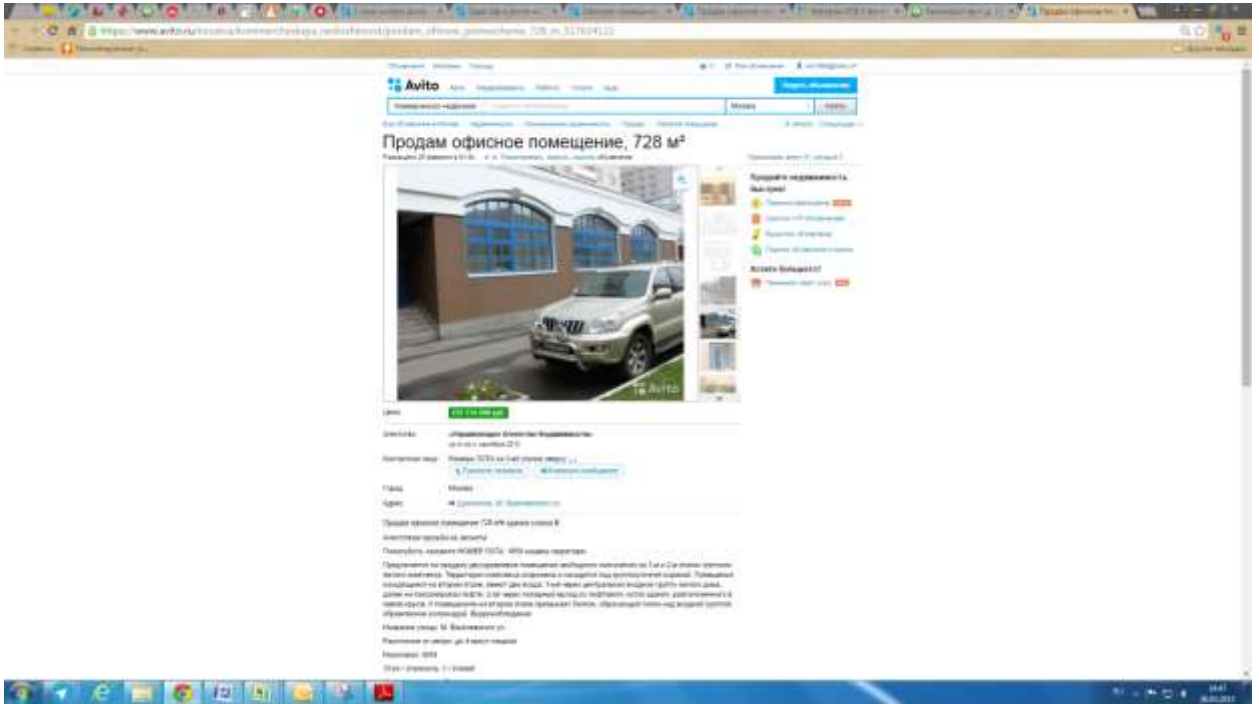
Фотографический материал





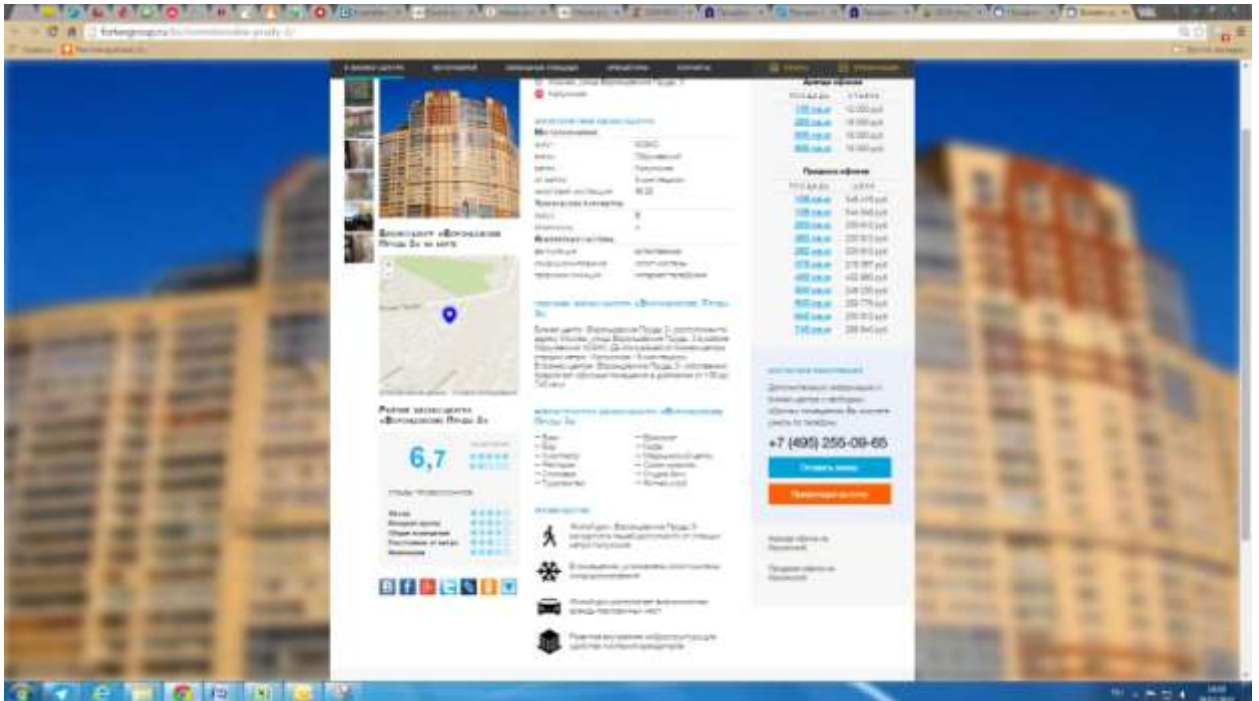
Аналоги для расчета сравнительным подходом

ОА 1



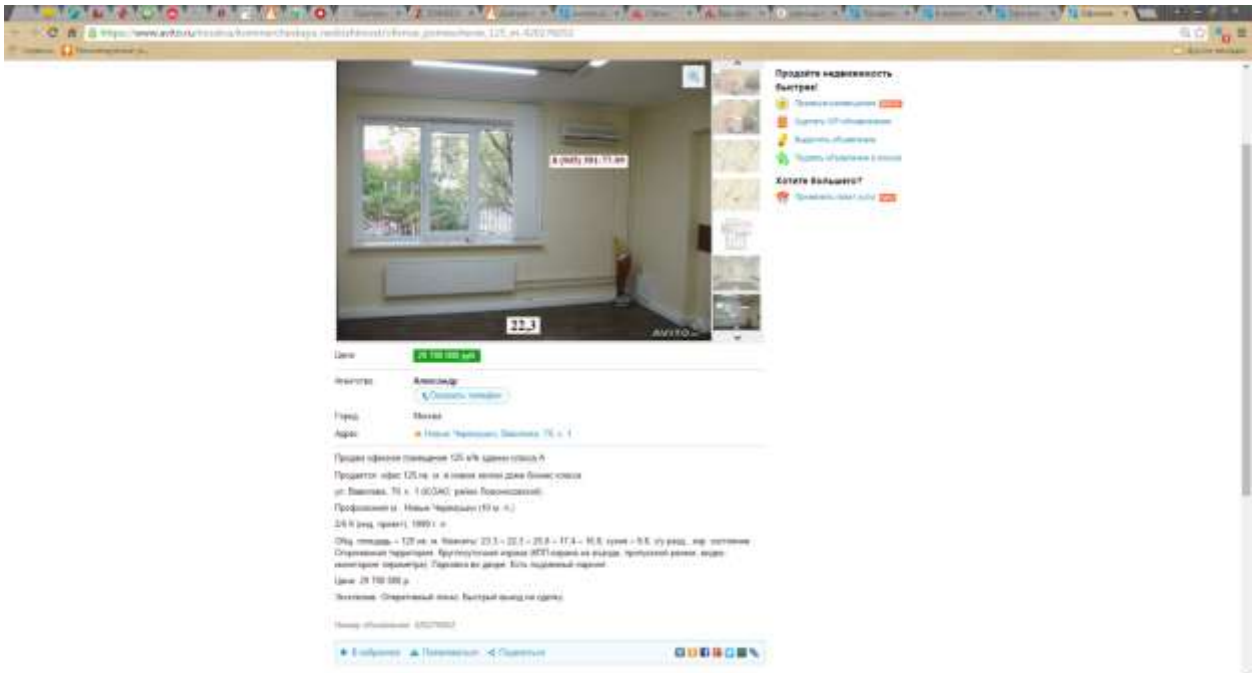
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_728_m_517634122

ОА 2



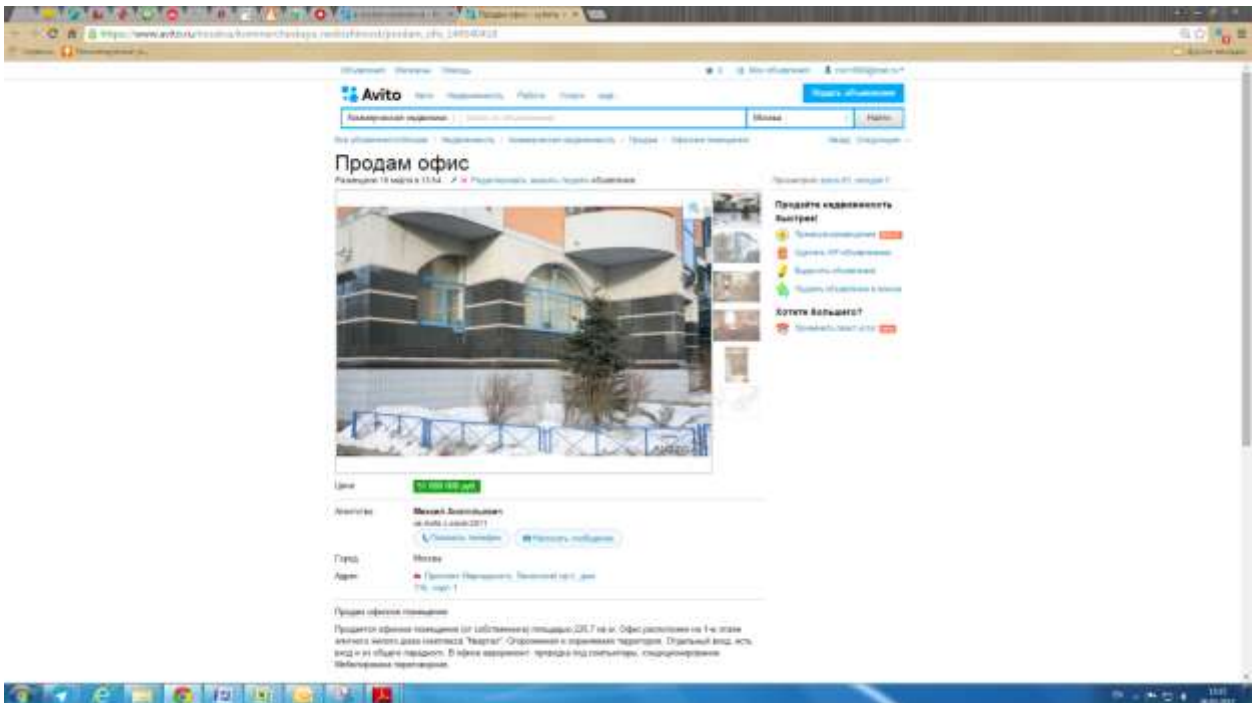
<http://fortexgroup.ru/bc/vorontsovskie-prudy-3/>

ОА
3

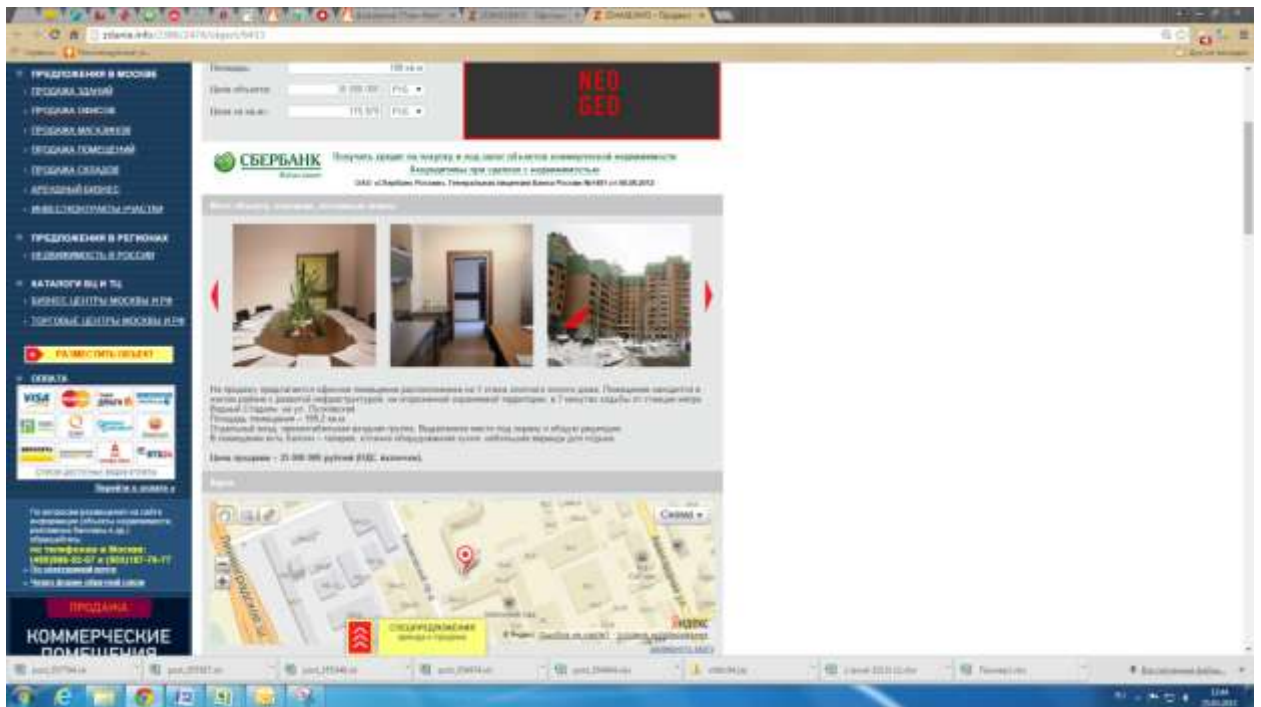


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_125_m_420276052

ОА
4



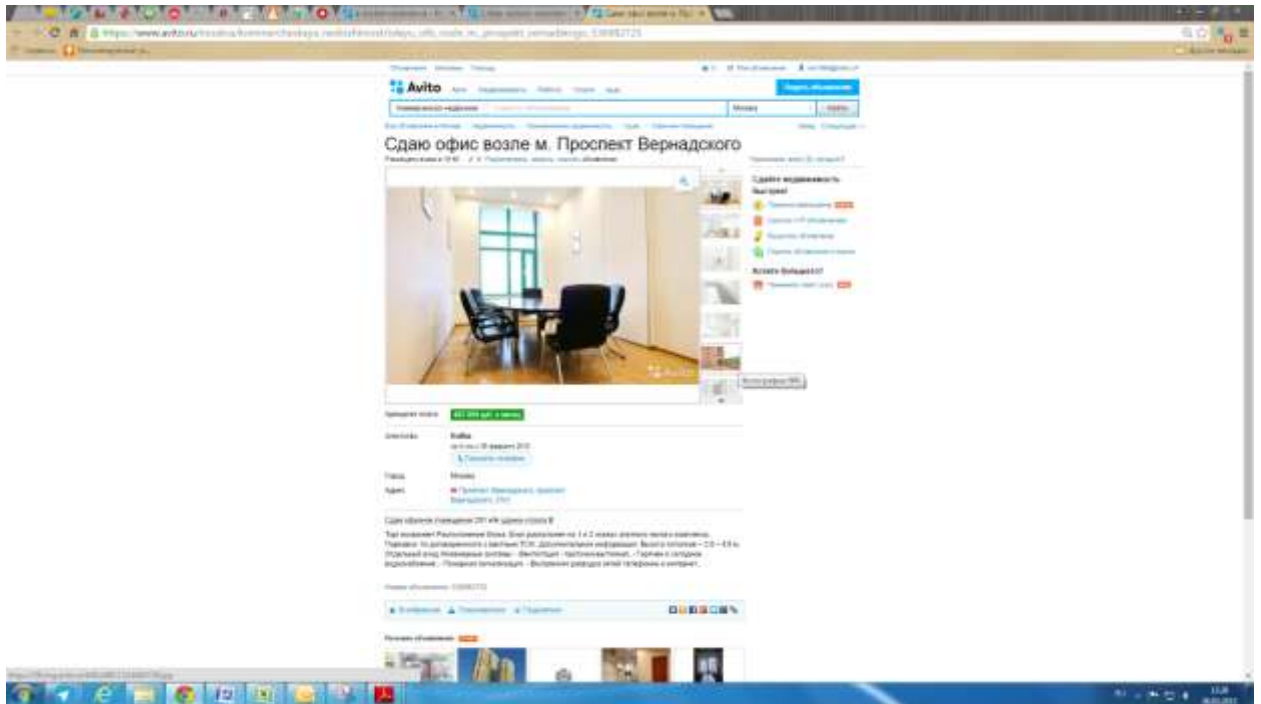
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_149540418



<http://zdanie.info/2386/2474/object/6453>

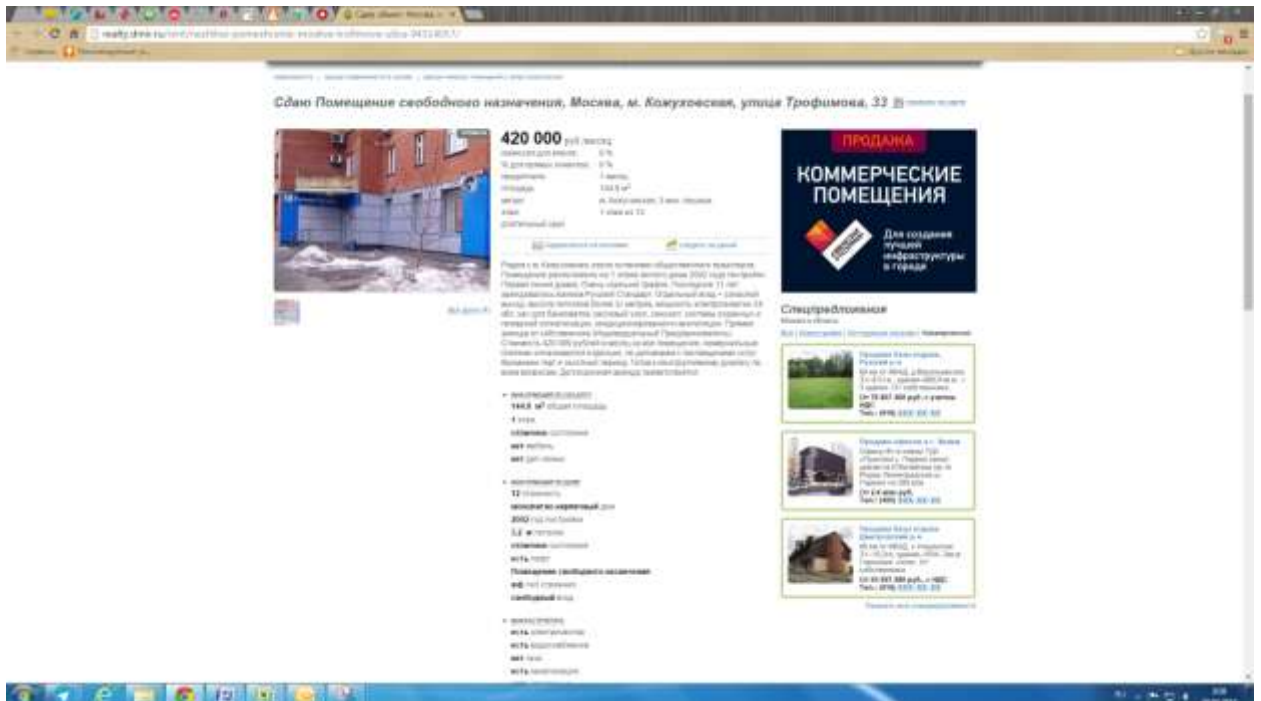
Аналоги для расчета доходным подходом

ОА 1



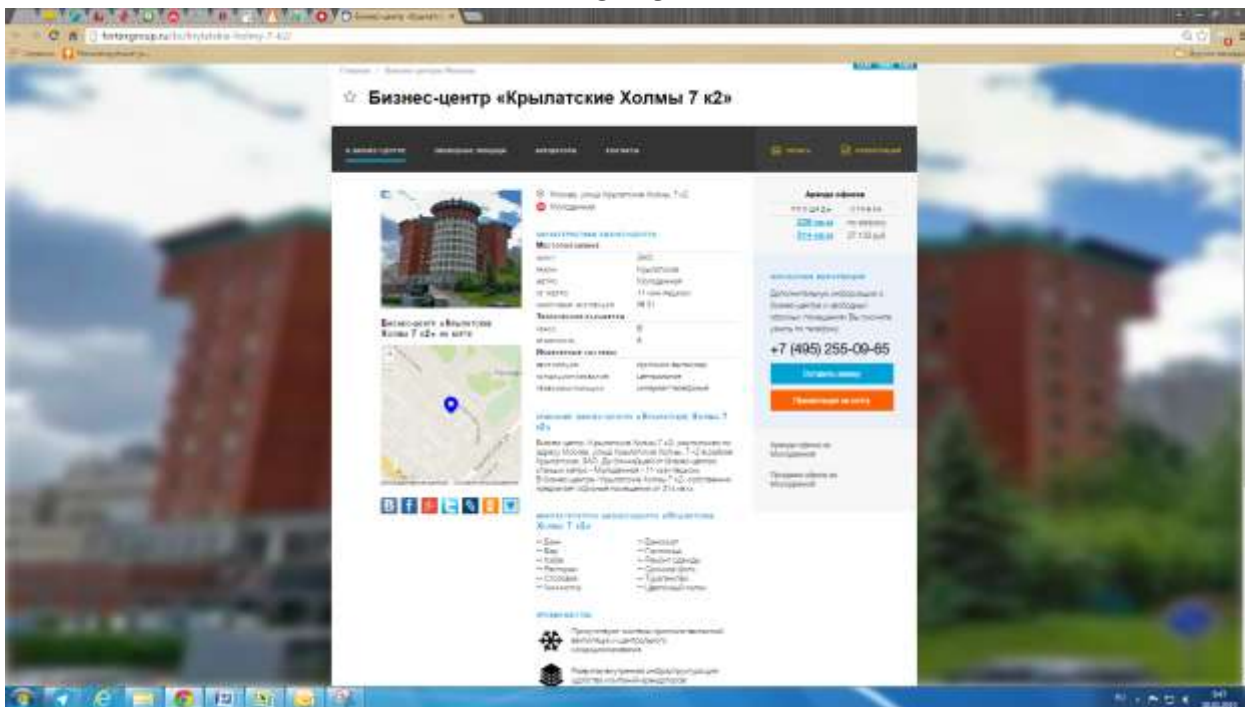
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_ofis_vozle_m._pr_osppekt_vernadskogo_536982725

ОА 2



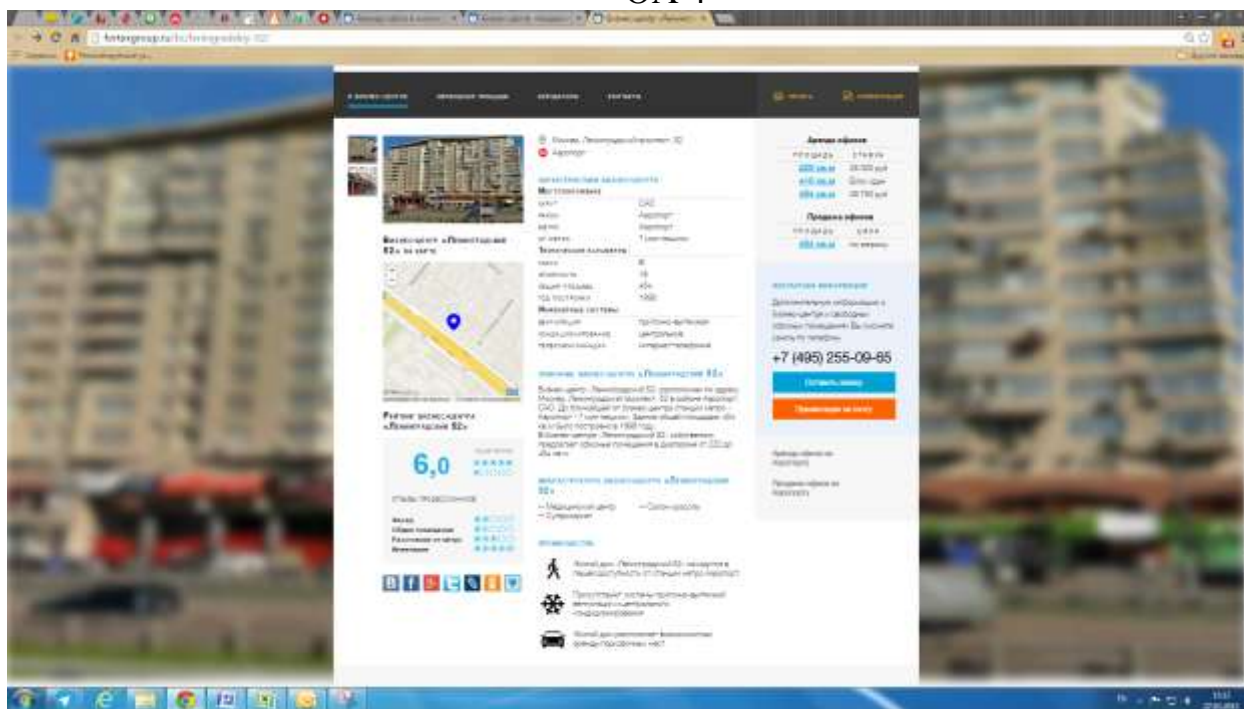
<http://realty.dmir.ru/rent/nezhiloe-pomeshchenie-moskva-trofimova-ulica-94314057/>

OA 3



<http://fortexgroup.ru/bc/krylatskie-holmy-7-k2/>

OA 4



<http://fortexgroup.ru/bc/leningradskiy-52/>

Документы, предоставленные Заказчиком

5-5-11 office-bi

«ЗАРЕГИСТРИРОВАНО»

Начальник Управления по
сделкам с недвижимостью

Синь Любалина С.Т.
« 21 » 07 2007 г.

ДОГОВОР

№ 0550-0646-0474

г. Москва

« 21 » июля 2007 г.

Закрытое акционерное общество «Научно-производственное предприятие «ТЕМА», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Общества с ограниченной ответственностью «ТЕМА-ИНВЕСТ», в лице Генерального директора Райхмана Аркадия Алексеевича, действующего на основании доверенности, выданной ЗАО «НПП «ТЕМА», с одной стороны, и Закрытое акционерное общество «Агентство МИЭЛЬ» в лице Генерального директора Мурадяна Ромы Романовича, действующего на основании Устава,

менуемый в дальнейшем «Инвестор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», каждая в отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

Предметом договора является возложение Инвестором на ЗАО «НПП «ТЕМА» функций Заказчика по проектированию и строительству встроенных нежилых помещений жилого дома на земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Ленинский пр-т, вл. 131-135

2. Условия долевого распределения и сроки проектно - строительных работ

2.1. Ориентировочный расчет доли Инвестора, её стоимость и сроки проектно-строительных работ приводятся в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Обязанности сторон

3.1. **ЗАКАЗЧИК:**

3.1.1. Выполняет функции Заказчика по проектированию и строительству

г. Москва, Ленинский пр-т, вл. 131-135



3.1.2. Создает за счет перечисленных средств Инвесторов фонд финансирования для проектирования и строительства.

3.1.3. По завершению строительства обеспечивает ввод в эксплуатацию и оказывает содействие в оформлении Инвестору причитающейся ему площади в соответствии с долевыми взносами в собственность.

3.1.4. Контролирует качество строительства и соблюдение строительных норм и правил.

3.1.5. Обеспечивает ежемесячную приемку работ от подрядной организации, контролирует правильность ведения журнала работ, ведомости выполнения работ, подписывает акты на скрытые работы, привлекает в необходимых случаях к надзору за строящимся объектом авторский коллектив проектной организации.

3.1.6. Разрабатывает титульные списки строек, внутривозвращаемые титульные списки и другие документы, необходимые для планирования капитального строительства и заключения договоров с подрядчиками и поставщиками.

3.1.7. По запросу Инвестора информирует его о ходе строительства и освоении его долевого взноса.

3.2. ИНВЕТОР:

3.2.1. Принимает на себя доленое участие в инвестировании проектирования и строительства жилого дома из расчета получения по окончании строительства помещения: нежилое, секция 10, этаж 1-2, общая площадь 382,5 кв.м

3.2.2. Сумма долевого участия на момент подписания настоящего Договора "21" июля 2004 г. эквивалентна 680 850 (Шестьсот восемьдесят тысяч восемьсот пятьдесят)

долларам США.

Оплату долевого взноса Инвестор осуществляет

- 1) 136 170 долл. США - в течение 7 рабочих дней с даты настоящего Договора.
- 2) Темпере взноса по 136 170 долл. США каждый четвертый квартал в течение 12 месяцев с даты настоящего Договора.

Все расчеты по настоящему Договору производятся в рублях, с пересчетом долларовой эквивалента по курсу ЦБ РФ на дату поступления средств на расчетный счет Заказчика.

3.2.3. Инвестор имеет право ускорить график рассрочки по согласованию с Заказчиком с соответствующим пересчетом суммы платежей.

3.2.4. Сумма долевого взноса Инвестора, указанная в п. 3.2.2. Договора является предварительной и уточняется Заказчиком, исходя из фактически понесенных и предстоящих расходов с учетом курсовой разницы, а также на основании нормативных актов Правительства Москвы, изменения коэффициентов пересчета сметной стоимости строительства по г. Москва с учетом инфляционных процессов в строительстве, и с учетом этажности.

Уточненная стоимость помещения доводится до сведения Инвестора, который обязуется произвести расчет с Заказчиком в течение 30 календарных дней с даты уведомления.

3.2.5. После утверждения проекта и получения материалов БТИ уточняется общая площадь помещения, предназначенного для Инвестора, и с ним производится окончательный взаиморасчет в месячный срок.

3.2.6. Инвестор имеет право оторочить до

перечисление первоначального взноса в соответствии с п. 3.2.2. на условиях заключенного Договора залога (Приложением № 2).

3.2.7. Инвестор обязан уведомить Заказчика об изменении реквизитов, места жительства, фамилии, имени, паспорта, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору.

3.2.8. Расходы, связанные с оформлением нежилого помещения в собственность, несет Инвестор (оплата справок БТИ, оплата свидетельства на право собственности помещения, услуг ООО «ТЕМА-ИНВЕСТ» в размере 2% от инвестиционной стоимости нежилого помещения, другие платежи по счетам и тарифам правительственных учреждений).

3.2.9. Право пользования предоставляется при условии полной оплаты стоимости помещения, подписания Передаточного акта на помещение, заключения договора на техническое обслуживание и оплаты коммунальных услуг и расходов по техническому обслуживанию дома авансом за 4 месяца, начиная с даты подписания Сторонами Передаточного акта на вышеуказанное помещение.

3.2.10. Инвестор не вправе передавать права по настоящему Договору другому лицу без письменного согласия Заказчика.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае невыполнения взятых на себя обязательств, стороны несут ответственность при наличии вины. Споры рассматриваются в соответствии с законодательством РФ.

4.2. Заказчик отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств третьими лицами, на которых было возложено исполнение, если законом или договором не установлено, что ответственность несет являющееся непосредственным исполнителем третье лицо.

4.3. В случае нарушения сроков, предусмотренных п.п. 3.2.2., 3.2.4. и 3.2.5. Договора, Инвестор выплачивает Заказчику дополнительно к сумме Договора пени в размере 0,5% от суммы Договора за каждый день просрочки, но не более 10% по каждому нарушению.

При задержке перечисления средств Инвестором по п.п. 3.2.2., 3.2.4. и 3.2.5. Договора на срок более 30 календарных дней Договор может быть расторгнутым и Заказчик вправе передать освободившуюся долю другому Инвестору.

Расторжение Договора не освобождает Инвестора от ответственности, предусмотренной Договором.

4.4. В случае выхода из долевого участия в строительстве жилого дома, Инвестор должен об этом письменно известить Заказчика не менее, чем за 45 суток.

Письменное извещение Инвестором Заказчика о выходе из долевого участия в строительстве (о расторжении договора) не является основанием освобождения Инвестора от ответственности, предусмотренной настоящим Договором.

4.5. В случае расторжения Договора по основанию, предусмотренному п. 4.3. Договора, или при выходе Инвестора из долевого участия в строительстве Заказчик возвращает Инвестору на указанные им реквизиты внесенную сумму инвестиционного взноса за вычетом 10% штрафа от суммы Договора в течение 30 дней со дня вступления события.

4.6. В случае нарушения сроков, предусмотренных п. 4.3. Договора, на срок более 10 дней Заказчик уплачивает Инвестору пени в размере 0,5% от подлежащей возврату суммы за каждый день просрочки, но не более 10%.

D-55-11064010202

4.7. При задержке сдачи объекта в эксплуатацию на срок более двух месяцев сверх срока, установленного договором с подрядной организацией, Заказчик выплачивает Инвестору пени в размере 0,5% за каждый следующий день свыше двух месяцев, но не более 10% от суммы Договора.

4.8. При задержке оформления помещения в собственность на срок более 2-х месяцев с даты подписания Сторонами Акта реализации по настоящему Договору по вине Инвестора Заказчик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке и взыскать с Инвестора возникшие в связи с этим убытки.

4.9. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств, если это неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, а также действий Правительства России, Москвы и других государственных органов, делающих невозможным выполнение Договора на его условиях.

Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана в срок не позднее трех месяцев с момента наступления или прекращения действий вышеуказанных обстоятельств уведомить другую сторону о их наступлении или прекращении.

5. Особые условия

5.1. Денежные средства, направляемые Инвестором по настоящему Договору, являются вкладом в проектирование и строительство жилого дома с целью получения Инвестором в собственность нежилого помещения и достижения положительного социального эффекта.

5.2. Инвестор уполномочивает Заказчика на реализацию инвестиционного проекта по настоящему Договору.

5.3. Заказчик имеет право владения, пользования и распоряжения инвестициями на весь срок действия настоящего Договора.

5.4. Основным правовым документом, регулирующим взаимодействие Сторон, является настоящий Договор.

5.5. В осуществление договорных отношений между Заказчиком и Инвестором не допускается вмешательство государственных органов и должностных лиц, выходящее за пределы их компетенции.

5.6. При несоблюдении Сторонами обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с настоящим Договором.

5.7. Если после заключения Договора принят закон, устанавливающий обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора, условия Договора сохраняют силу и взаимоотношения Сторон регламентируются действовавшим в момент заключения Договора законодательством.

5.8. Стороны заявляют, что настоящий Договор и Приложения к нему заключены по свободному волеизъявлению на основе равенства, экономической самостоятельности и взаимной выгоды, и четко осознают на каких условиях заключен Договор и Приложения к нему.

5.9. Настоящий Договор и Приложения к нему составлены в 2-х экземплярах одинаковой силы, один из которых хранится у Заказчика, другой - у Инвестора.

6. Дополнительные условия

6.1. ~~Пункт 3.2.4. Договора не действует.~~

6.2. ~~Подписки и план по проекту прилагаются.~~

[Handwritten signature]

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания участвующими Сторонами и действует до передачи помещения Инвестору.

8. Адреса и расчетные счета Сторон

8.1. 115 487, Москва, ул. Садовники, д. 2, ООО «ТЕМА-ИНВЕСТ»

Получатель:

ИНН 772 420 5848 ООО «ТЕМА-ИНВЕСТ»,
расчетный счет 4070 2810 1000 0000 1159,

Банк получателя:

ООО ИКБ «СТРОЙСЕВЗАПБАНК», БИК 044 583 562
счет 3010 1810 6000 0000 0562

8.2. ИНВЕТОР:

3АО «Агентство МИЭЛЬ»
129 515, г. Москва, ул. Академика Королева,
дом 4, корп. 4
ИНН 771 300 8781
Р/с 4070 2810 3000 9000 0036 в АКБ
«Масс-Медиа Банк» г. Москва
К/с 3010 1810 2000 0000 0739
БИК 044 583 739

ЗАКАЗЧИК

[Signature]
«Тема-Инвест» А.А. Райхман
« 21 » июля 2004 г.

ИНВЕТОР

[Signature]
«Агентство МИЭЛЬ» Р.Р. Мурадян

« 21 » июля 2004 г.

[Signature]
5-5-11of-0010202

Приложение № 1
к договору № 0550-0646-0474
от "21" 07 2004 г. о долевом участии
в проектировании и строительстве жилого дома

РАСЧЕТ доли Инвестора и её стоимости

Мы, нижеподписавшиеся, от ЗАО «Научно-производственного предприятия «ТЕМА» - ООО «ТЕМА-ИНВЕСТ», в лице Генерального директора Райхмана Аркадия Алексеевича, действующего на основании доверенности, выданной ЗАО «НПП «ТЕМА», с одной стороны, и ЗАО «Агентство МИЭЛЬ»
в лице Генерального директора Мурадяна Ролы Роландовича, действующего на основании Закона,

с другой стороны, удостоверяем, что Сторонами достигнуто соглашение о нижеследующем:

1. Ориентировочный срок сдачи - II квартал 2005 г.
Срок сдачи объекта уточняется графиками и договорами с подрядными организациями. Оконгательная
2. Предварительная стоимость 1 кв.м. общей площади помещения на момент заключения Договора эквивалентна 1780= долларам США.

В этой стоимости учтены предварительные отчисления на развитие инфраструктуры г. Москвы, на выделение помещений Правительству Москвы, Префектуре и подрядной строительной организации, а также отчисления на содержание Заказчика.

3. Количество и тип помещений, передаваемых Инвестору по окончании строительства - одно нежилое
4. Общая площадь передаваемых помещений 382,5 кв.м

ЗАКАЗЧИК

/А.А. Райхман/

«21» июля 2004г.

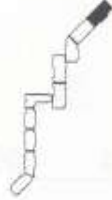
ИНВЕТОР

/Р.Р. Мурадян/

«21» июля 2004г.

Приложение № 2 к
договору № 0550-0646-0474

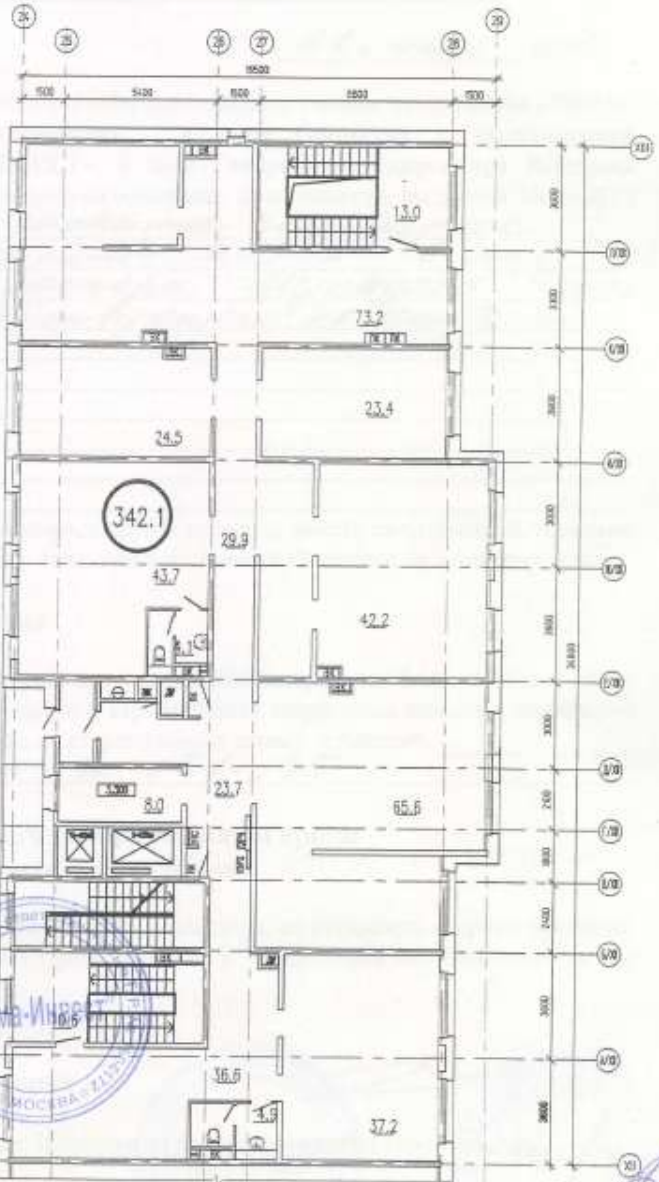
ИТМ НПП "Тема"



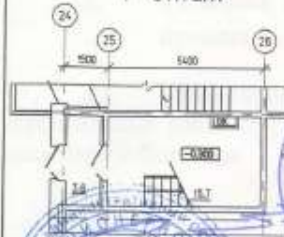
1 этаж



Секция 10(к)
2 этаж



1 этаж



Общая площадь - 382.5

№ Инв-стор

АКТ РЕАЛИЗАЦИИ

Договора № 0550-0646-0444

от «21» июля 2004 г.

Объект: строительный адрес Ленинский проспект, вл. 131-135

Адрес по БТИ Ленинский проспект, дом 131

г. Москва

«04» августа 2006 г.

Мы, нижеподписавшиеся, от Научно-производственного предприятия "ТЕМА" - ООО «ТЕМА-ИНВЕСТ», в лице Генерального директора Райхмана Аркадия Алексеевича, действующего на основании Устава и доверенности, выданной ЗАО «НПП «ТЕМА», с одной стороны, и ЗАО «Южный тракт» в лице Ген. директора Мануцковой Марины Александровны, действующей на основании Устава

с другой стороны, пришли к соглашению: по договору № 0550-0646-0444 от «21» 07 04 г. и договора уступки права (требования) № - от «21» 10 05 г.

ИНВЕТОР получают нежилое помещение общей площадью 505,6 кв.м., состоящее из: - на этаже № 1, помещение № LXXXVII, комнаты № 1,2 общей пл. 21,0 кв.м., - на этаже № 1, помещение № LXXXVIII, комнаты № 1,2 общей пл. 19,1 кв.м., - на этаже № 2, помещение № XC, комнаты № 1-20, общей пл. 465,5 кв.м., (согласно материалов БТИ).

Всего инвестиционных поступлений в долларовом эквиваленте 899 962, что равно 25 349 814 - 14 рублей.

Пени, штраф - руб. К доплате (возврату) -

Итого инвестиционных поступлений 25 349 814 - 14 рублей

Стороны не имеют претензий друг к другу по взаимным денежным расчетам.

Оформление нежилого помещения в собственность осуществляется за счет **ИНВЕТОРА**.

Генеральный директор


А.А. Райхман

ИНВЕТОР


Мануцкова МК

South Route Company

«04» 08 2006 г.

«04» августа 2006 г.

Договор уступки права

г. Москва

«21» октября 2005 г.

ЗАО «Агентство МИЭЛЬ», именуемое в дальнейшем ЗАО «Агентство МИЭЛЬ», в лице Генерального директора Мурадьяна Ромы Роландовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ЗАО «Южный тракт», именуемое в дальнейшем ЗАО «Южный тракт», в лице Генерального директора Мануиловой Марины Константиновны, действующей на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. ЗАО «Агентство МИЭЛЬ» уступает ЗАО «Южный тракт», а ЗАО «Южный тракт» принимает от ЗАО «Агентство МИЭЛЬ» право долевого участия в инвестировании проектирования и строительства встроенных нежилых помещений жилого дома (далее именуемое «Право долевого участия») из расчета получения в собственность нежилого помещения, секция 10, этаж 1-2, общей площадью 382,5 кв.м., по окончании строительства встроенных нежилых помещений жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, вл. 131-135.

1.2. В соответствии со ст. 382-390 ГК РФ ЗАО «Агентство МИЭЛЬ» передает, а ЗАО «Южный тракт» принимает на себя все права и обязанности, принадлежащие ЗАО «Агентство МИЭЛЬ» в части вышеназванного нежилого помещения по договору № 0550-0646-0474 от 21 июля 2004 года и Дополнительному соглашению №1 от 19 октября 2005г. к договору № 0550-0646-0474 от 21.07.2004 года (далее именуемые «Договор»), заключенными между ЗАО «Агентство МИЭЛЬ» и ООО «ТЕМА-ИНВЕСТ», действовавшему от имени ЗАО «НПП «ТЕМА».

1.3. ЗАО «Агентство МИЭЛЬ» передает Право долевого участия, права и обязанности по Договору ЗАО «Южный тракт» с письменного согласия ЗАО «НПП «ТЕМА».

2. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

2.1. Основания для заключения настоящего договора:

- Гражданский кодекс РФ.
- Закон РФ от 25.02.99 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений».

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Общая стоимость передаваемого Права долевого участия по ДОГОВОРУ на вышеназванное нежилое помещение составляет сумму в размере 19 500 000 (Девятнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.

3.2. ЗАО «Южный тракт» оплачивает стоимость указанного в п. 1.1. Права долевого участия - на нежилое помещение в размере, указанном в п. 3.1. настоящего договора, в следующем порядке:

- сумму в размере 19 100 000 (Девятнадцать миллионов сто тысяч) рублей в срок по 21 октября 2005 года включительно,
- сумму в размере 400 000 (Четыреста тысяч) рублей в срок по _____ включительно.

3.3. Право на получение в собственность нежилого помещения, указанного в п.1.1. настоящего договора, переходит к ЗАО «Южный тракт» после исполнения всех своих обязательств по настоящему договору.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Обязательства ЗАО «Агентство МИЭЛЬ»:

4.1.1. ЗАО «Агентство МИЭЛЬ» гарантирует, что вышеуказанное Право долевого участия на вышеуказанное нежилое помещение не обременено никакими претензиями третьих лиц, под арестом, запрещением не состоит, не передано в доверительное управление, на него не наложены государственные и иные санкции.

4.1.2. ЗАО «Агентство МИЭЛЬ» обязуется подписать с ЗАО «Южный тракт» Акт о выполнении обязательств по настоящему договору в случае исполнения ЗАО «Южный тракт» всех принятых на себя обязательств по настоящему договору.

4.2. ЗАО «Южный тракт» обязуется:

4.2.1. Перечислить на расчетный счет ЗАО «Агентство МИЭЛЬ» денежные средства в размере и сроки, предусмотренные в настоящем договоре.

4.2.2. Нести все расходы, связанные с оформлением в собственность вышеуказанного нежилого помещения (в т.ч. расходы по нотариальному удостоверению сделки, услуг БТИ, регистрации права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оплате услуг ООО «ТЕМА-ИНВЕСТ» и т.д.).

Форма и условия Договора уступки права согласованы Сторонами

ЗАО «Агентство МИЭЛЬ»

ЗАО «Южный тракт»

4.2.3. В течение десяти рабочих дней со дня получения уведомления о необходимости подписания соответствующего Акта о выполнении обязательств по настоящему Договору, подписать его и передать ЗАО «Агентство МИЭЛЬ».

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора путем переговоров и согласований.

6.2. В случае, если возникающие разногласия и споры не могут быть разрешены сторонами в течение месяца, каждая из Сторон сохраняет за собой право обращения в Арбитражный суд г. Москвы.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

7.2. Настоящий договор действует до полного исполнения Сторонами принятых по нему обязательств и заканчивается в момент подписания Акта о выполнении взаимных обязательств.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное не исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, возникающих после заключения договора, в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла предотвратить разумными мерами.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, один для ЗАО «Агентство МИЭЛЬ», один для ЗАО «Южный тракт», один экземпляр для ЗАО «НПП «ТЕМА». Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

ЗАО «Агентство МИЭЛЬ»
129515, г. Москва, ул. Академика Королева, д.4 корп.4
ИНН 7713008781;
р/с 40702810300090000036 в АКБ «Масс-Медиа Банк»
г.Москвы
к/с 30101810200009000739, БИК 044583739



Р.Р. Мурадян /

ЗАО «Южный тракт»
113105 г.Москва, Варшавское шоссе, д.2
ОГРН 1057747857364 от 17.08.2005г.
ИНН 7726525924
р/с 40702810900001023785 в ОАО «ИМПЭКСБАНК»
отделение «На Смоленской»
к/с30101810400000000788, БИК 044525788
контактный телефон: 217-30-20



Мангилова М.К./ /

Форма и условия Договора уступки права согласованы Сторонами

ЗАО «Агентство МИЭЛЬ»

ЗАО «Южный тракт»

1992

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

3. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

4. ПОРЯДОК РАБОТЫ

5. ДОКУМЕНТАЦИЯ

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ



Handwritten signature
Директор (ов)





общество с
ограниченной
ответственностью

«ТЕМА-ИНВЕСТ»

115487, Москва, ул. Садовники, 2, ООО «ТЕМА-ИНВЕСТ», ИНН 7724205848, р/с 407028101000000001159
в ООО ИКБ «СТРОЙСЕВЗАПБАНК», БИК 044583562, к/с 3010181060000000562, тел.: 234-55-22, факс: 234-25-60

Адрес для переписки: 127015, Москва, ул. Вятская, 70

№ 26.06.06г

на № _____ от _____

СМОТРОВОЙ ОРДЕР

Выдан ЗАО «Южный Траст» в лице Генерального
директора Робинсона Виктора
на доверенности

для осмотра нежилого помещения общей площадью 505,6 кв.м.,
по адресу: Ленинский проспект, дом 131, состоящее из:

- на этаже № 1, помещение № LXXXVII, комнаты № 1,2 общей пл. 21,0 кв.м.,
- на этаже № 1, помещение № LXXXVIII, комнаты № 1,2 общей пл. 19,1 кв.м.,
- на этаже № 2, помещение № XC, комнаты № 1-20, общей пл. 465,5 кв.м.,

Начальник управления
по сделкам с недвижимостью



А.С. Третьяков



общество с
ограниченной
ответственностью

«ТЕМА-ИНВЕСТ»

115487, Москва, ул. Садовники, 2, ООО «ТЕМА-ИНВЕСТ», ИНН 7724205848, р/с 40702810100000001159
в ООО ИКБ «СТРОЙСЕВЗАПБАНК», БИК 044583562, к/с 3010181060000000562, тел.: 234-55-22, факс: 234-25-60

Адрес для переписки: 127015, Москва, ул. Вятская, 70

НАПРАВЛЕНИЕ

на заселение нежилого помещения в доме по адресу:
г. Москва, Ленинский проспект, д.131

Фамилия, Имя, Отчество лица, получающего нежилое помещение	<u>ЗАО «Юнкной тракт»</u> <u>в лице ген. директора</u> <u>Мануссовой М.К.</u>
Договор, на основании которого выдано направление	№ <u>Р550-0646-0444</u> от « <u>21</u> » <u>04</u> <u>2004</u> года <u>и вот гетунса от 21.10.05</u> <u>оригинал договора предъявляется</u>
Передаваемое нежилое помещение	<u>Общая площадь – 505,6 кв.м., состоящая из:</u> <u>Помещение № LXXXVII, этаж 1, комн. 1,2, пл. 21,0 кв.м.,</u> <u>Помещение № LXXXVIII, этаж 1, комн. 1,2, пл. 19,1 кв.м.,</u> <u>Помещение № XC, этаж 2, комн. 1-20, пл. 465,5 кв.м.,</u> <u>взаиморасчеты выполнены полностью,</u> <u>акт приема-передачи подписан</u>

Начальник Управления по
сделкам с недвижимостью
ООО «ТЕМА-ИНВЕСТ»



А.С. Третьяков

М.П.

Дата выдачи направления получателю «04» 08 2006 г.

Подпись получателя направления

Манус

Настоящее направление действительно при предъявлении паспорта получателя нежилого помещения и оригинала договора.

04 августа 2006

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

Город Москва, Седьмое августа
две тысячи шестого года.

Мы, Закрытое акционерное общество «Научно-производственное предприятие «ТЕМА» (ЗАО «НПП «ТЕМА»), юридический адрес: 101000, г. Москва, Милютинский переулок, 20/2, Устав зарегистрирован Московской регистрационной палатой 29.10.96 г. за № 655.932, в лице Общества с ограниченной ответственностью «ТЕМА-ИНВЕСТ», в лице Райхмана Аркадия Алексеевича, действующего на основании Устава и доверенности, выданной ЗАО «НПП «ТЕМА» с одной стороны, и ЗАО «Южный тракт», в лице Генерального директора Мануиловой Марины Константиновны, действующей на основании Устава. Юридический адрес: г. Москва, Варшавское шоссе, д. 2
ИНН 7426525324

с другой стороны, во исполнение договора № 0550-0646-0474 от «21» 04 2004 г. о долевом участии в инвестировании строительства жилого дома, и договора уступки права (требования) № 5/м от «21» 10 2005 г. составили настоящий акт о том, что ЗАО «НПП «ТЕМА» перелало, а ЗАО «Южный тракт»

- приняло нежилое помещение общей площадью 505,6 кв.м., состоящее из:
- на этаже № 1, помещение № LXXXVII, комнаты № 1,2 общей пл. 21,0 кв.м.,
 - на этаже № 1, помещение № LXXXVIII, комнаты № 1,2 общей пл. 19,1 кв.м.,
 - на этаже № 2, помещение № ХС, комнаты № 1-20, общей пл. 465,5 кв.м.,
- находящееся по адресу: г. Москва, Ленинский проспект, дом 131.

Обязательства Сторонами исполнены полностью в соответствии с договором, указанное нежилое помещение соответствует условиям договора, находится в пригодном для эксплуатации состоянии.

Претензий друг к другу стороны не имеют.

Настоящий передаточный акт составлен в 3-х экземплярах, один из которых хранится у гр. ЗАО «Южный тракт», второй - у ЗАО «НПП «ТЕМА», третий - в учреждении государственной регистрации.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Генеральный директор
ООО «ТЕМА-ИНВЕСТ»
А.А. Райхман

«04» августа 2006 г.


Мануилова М.К.
«04» августа 2006 г.

По адресу: Ленинский просп., 131

Помещение N XC Тип: Прочие *ЗАО "Юнион Траст" 50-0474* стр. 18
 Последнее обследование 16.03.2006 ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	лестница	22,5		22,5				307
	2	служебное	19,2	19,2					
	3	служебное	54,0	54,0					
	4	служебное	23,6	23,6					
	5	служебное	42,6	42,6					
	6	коридор	13,8		13,8				
	7	служебное	24,6	24,6					
	8	служебное	44,1	44,1					
	9	уборная	2,0		2,0				
	10	умывальная	2,0		2,0				
	11	коридор	40,9		40,9				
	12	служебное	66,0	66,0					
	13	служебное	37,4	37,4					
	14	коридор	11,8		11,8				
	15	умывальная	2,5		2,5				
	16	уборная	2,2		2,2				
	17	коридор	24,6		24,6				
	18	лестница	20,5		20,5				
	19	тамбур	3,0		3,0				
	20	коридор	8,2		8,2				

Итого	по помещению	465,5	311,5	154,0				
	Нежилые всего	465,5	311,5	154,0				
	в т.ч. Прочие	465,5	311,5	154,0				
Площадь с летними		465,5						

Помещение N XL Тип: Прочие *по договору аренды*
 Последнее обследование 16.03.2006 *Ирина Владимировна*

NN	Характеристики	Общая площадь	Площадь летних	Высота
----	----------------	---------------	----------------	--------

2	служебное	25,1	25,1		прочая
3	служебное	19,3	19,3		прочая
4	служебное	50,3	50,3		прочая
5	служебное	3,3		3,3	прочая
6	тамбур	23,6	23,6		прочая
7	служебное	42,9	42,9		прочая
8	служебное	13,9		13,9	прочая
9	коридор	12,7		12,7	прочая
10	коридор	3,1		3,1	прочая
11	умывальная	2,6		2,6	прочая
12	уборная				

Итого	по помещению	246,2	207,6	38,6				
	Нежилые всего	246,2	207,6	38,6				
	в т.ч. Прочие	246,2	207,6	38,6				
Площадь с летними		246,2	<i>по плану 21.06.06</i>					

Помещение N LXXXVII Тип: Прочие *ЗАО "Шинши Трафт" 50-0474 ф.25*
 Последнее обследование 16.03.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
основ.	вспом.								
1	1	тамбур	3,6		3,6			прочая	404
	2	лестница	17,4		17,4			прочая	

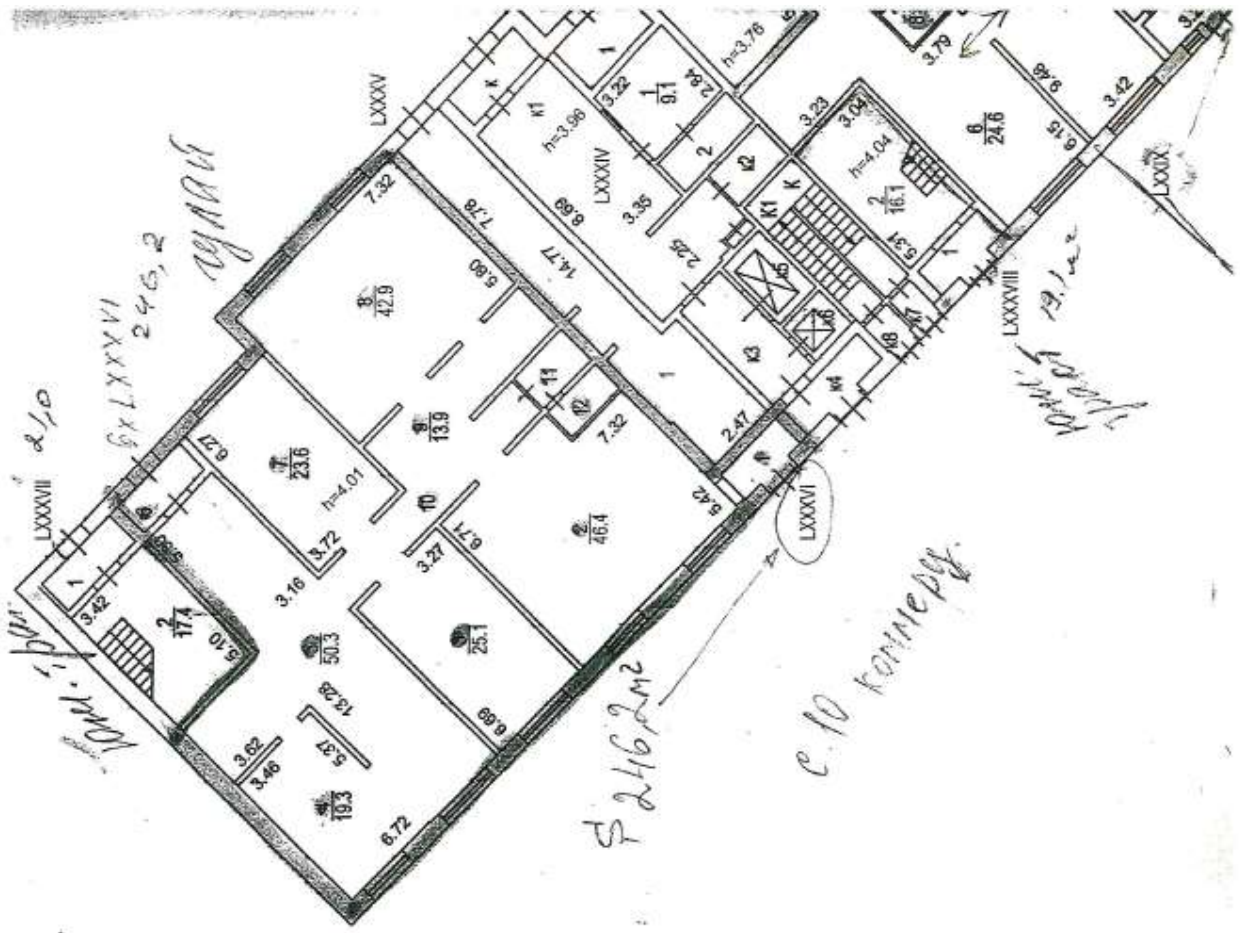
Итого	по помещению	21,0		21,0				
	Нежилые всего	21,0		21,0				
	в т.ч. Прочие	21,0		21,0				
Площадь с летними		21,0	<i>по плану 26.06.06</i>					

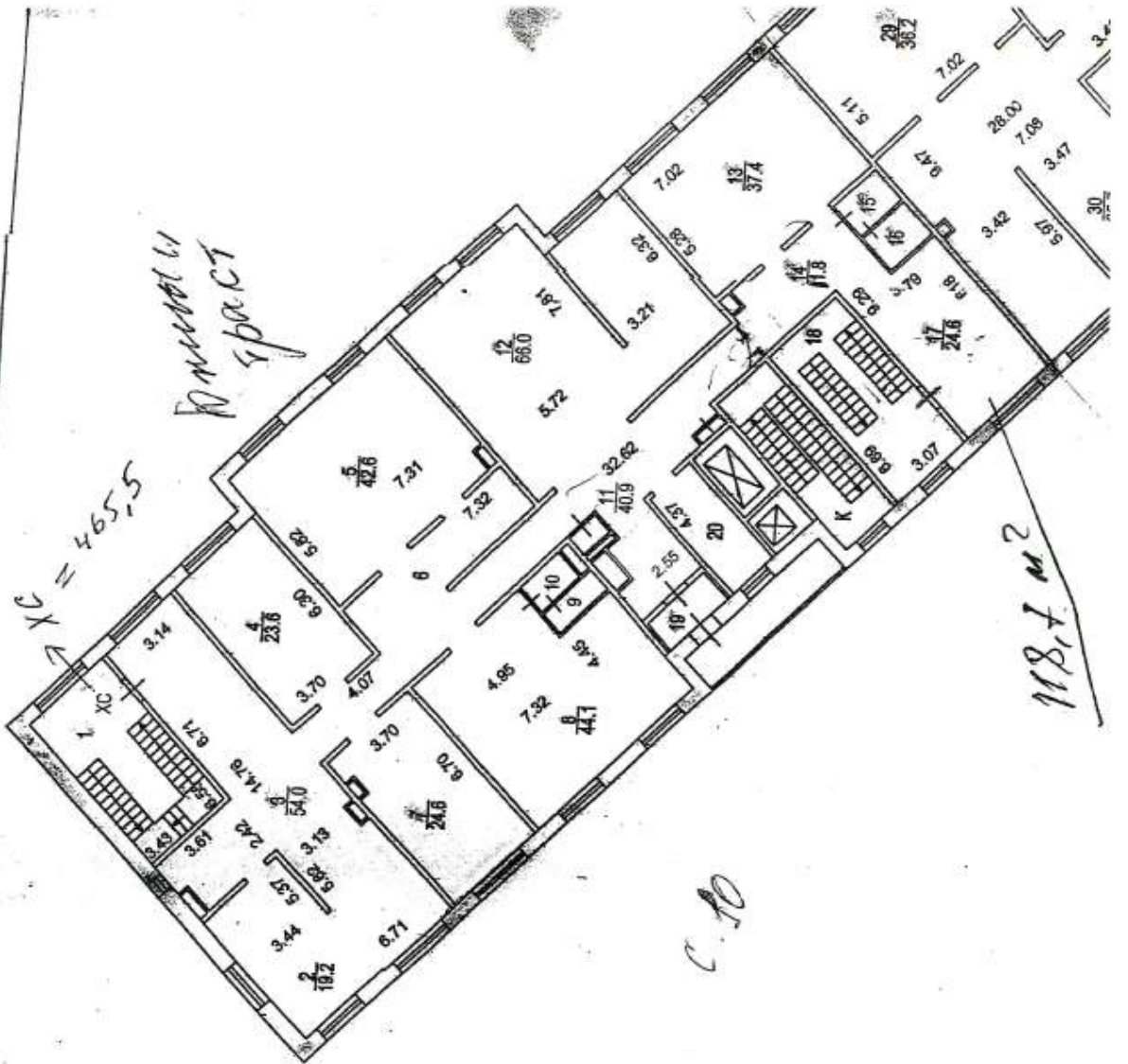
по эксперт. Борунова
 Помещение N LXXXVIII Тип: Прочие *ЗАО "Шинши Трафт" 50-0474 ф.25*
 Последнее обследование 16.03.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
основ.	вспом.								
1	1	тамбур	3,0		3,0			прочая	404
	2	лестница	16,1		16,1			прочая	

Итого	по помещению	19,1		19,1				
	Нежилые всего	19,1		19,1				
	в т.ч. Прочие	19,1		19,1				
Площадь с летними		19,1	<i>по плану 26.06.06</i>					

по эксперт. Борунова





C. 10 = 465.5

DINING SPAC

C. 10

118.7 M2

Документы, предоставляемые Оценщиком



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1039/15 страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1039/15 от 12.02.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Семенова Евгения Александровна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Красная Пресня, д.9, кв. 28
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	9 000 (Девять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» марта 2015 г. по «11» марта 2016 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба 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. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 12.02.2015г.

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и
ответственности УКС на основании доверенности
№00014-КД от 10.04.2014г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Семенова Евгения Александровна

(Семенова Е.А.)

«12» февраля 2015г.



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77
(800) 700-68-77

www.sk-ff.ru
info@sk-ff.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1037/15
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1037/15 от 12.02.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<i>Кузьмин Константин Сергеевич</i>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<i>г. Москва, Хамовнический вал, д.16, кв. 21</i>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<i>14 000 000 (Четырнадцать миллионов) рублей</i>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>14 000 000 (Четырнадцать миллионов) рублей</i>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<i>8 400 (Восемь тысяч четыреста) рублей</i>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<i>с «12» марта 2015 г. по «11» марта 2016 г.</i>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>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.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба 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. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<i>1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 12.02.2015г.</i>

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности
№609/14-110 от 10.04.2014г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Кузьмин Константин Сергеевич

(Кузьмин К.С.)

«12» февраля 2015г.



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 77-568-77
(495) 730-81-18

www.sk-if.ru
info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-416/14
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-416/14 от 26.06.2014г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО «Профессиональный центр оценки и экспертиз»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115054, г. Москва, ул.Дубининская, д.35
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	90 000 (Девяносто тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, в соответствии с п.4.3 Договора страхования</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» июля 2014 г. по «20» июля 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>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.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба 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. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<i>1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 26.06.2014г.</i>

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Заместитель Генерального директора
на основании Доверенности
№1985/13-10-14 от 14.12.2013г.


М.П. (Итаев А.Л.)

Страхователь:
ЗАО «Профессиональный центр оценки и экспертиз»
Генеральный директор на основании Устава


М.П. (Мальцева Н.И.)

