

ОТЧЕТ

ОБ ОЦЕНКЕ № 2017-2117/37

Заказчик:

ПАО М2М Прайвет Банк
125009, г. Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1
Конкурсный управляющий – государственная
корпорация «Агентство по страхованию вкладов»
109240, Москва, ул. Высоцкого, д. 4

Исполнитель:

ООО «Современные Технологии Консалтинга»
117420, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 57

Основание:

Договор №2017-2117/37 от 14 июня 2017 г.

Дата составления отчёта:

10 июля 2017 г.



Исх. № 0088/2017 от 20.06.2017 г.

Сопроводительное письмо к отчету об оценке

Уважаемый Максим Александрович,

В соответствии с договором № 2017-2117/37 от 14 июня 2017 г. оценщики компании СТК провели оценку стоимости объекта оценки, определённого в договоре. По результатам оценки был составлен отчёт № 2017-2117/37, который с данным письмом передаётся в Ваше распоряжение.

Процесс оценки и подготовка отчёта проводились в соответствии с указанным выше договором, а так же с учётом требований российского законодательства и стандартов в сфере оценочной деятельности. Отчет включает описание количественных и качественных характеристик объекта оценки, методологию определения стоимости, этапы проведенного анализа и обоснование полученных результатов. В отчет также включены принятые допущения и ограничивающие условия, в рамках которых необходимо рассматривать вывод оценщиков о величине стоимости объекта оценки.

На основании результатов, полученных в процессе проведения оценки, оценщики компании СТК пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки (14.06.2017 г.) составляет **128 150 000 (Сто двадцать восемь миллионов сто пятьдесят тысяч) рублей**, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, рублей
1	Нежилое здание общей площадью 562,6 кв.м	55 361 000
2	Земельный участок общей площадью 631 кв.м.	72 789 000

*) Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.

В заключение необходимо отметить, что оценщики компании СТК оставляют за собой право пересмотра выводов, содержащихся в отчёте, в случае получения ими какой-либо информации, требующей внесения корректировок либо в содержание отчёта, либо в выводы относительно величины итоговой стоимости объекта оценки.

Благодарим за предоставленную возможность оказать услуги Вашей организации и надеемся на дальнейшее взаимовыгодное сотрудничество.

С уважением,

Заместитель генерального директора

Поздняков А.П.

Исп. Дробитько В.В.
8 (495) 786-25-53

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
7. АНАЛИЗ МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
8. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	19
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	20
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	25
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	32
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	40
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	48
14. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ	50
15. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	51
ПРИЛОЖЕНИЕ №1	53
ПРИЛОЖЕНИЕ №2	57
ПРИЛОЖЕНИЕ №3	61

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНА «ОЦЕНКА» В КОНТЕКСТЕ ОТЧЁТА

Процесс установления (расчета) стоимости имущества по состоянию на конкретную дату, проводимый оценщиком.

ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет об оценке №2017-2117/37 от 10 июля 2017 г.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор на оказание услуг по оценке №2017-2117/37 от 14 июня 2017 г.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Нежилое здание общей площадью 562,6 кв.м., расположенное на земельном участке общей площадью 631,0 кв.м.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

г. Москва, ул. Садовническая, д. 22, стр. 1.

СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полное наименование – Публичное акционерное общество «М2М Прайвет Банк»; сокращенное наименование – ПАО М2М Прайвет Банк, ОГРН 1027739049370 от 06.08.2002 г.

125009, г. Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1.

Конкурсный управляющий – государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», ИНН 7708514824.

109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4.

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности на объект оценки.

ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Основываясь на информации, полученной от заказчика, результаты настоящего отчета об оценке будут использоваться в целях принятия управленческих решений в отношении оцениваемого имущества, в том числе при реализации указанного имущества. Поскольку при определении стоимости имущества

должника в ходе процедур банкротства (или ликвидации) рассчитывается рыночная стоимость, то целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

ДАТА ОЦЕНКИ

14 июня 2017 г.

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

14 июня – 10 июля 2017 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

10 июля 2017 г.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Затратный подход – не применялся.

Сравнительный подход – 139 963 628

Доходный подход – 92 058 331 руб.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина с учетом округления рыночной стоимости объекта оценки составляет 128 150 000 рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, рублей
1	Нежилое здание общей площадью 562,6 кв.м	55 361 000
2	Земельный участок общей площадью 631 кв.м.	72 789 000

*) Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ОБМЕННЫЙ КУРС НА ДАТУ ОЦЕНКИ

1 долл. США = 56,9096 руб.

1 Евро = 63,7729 руб.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

По информации, полученной от заказчика в устной и документальной форме, имеется ограничение (обременение) в отношении земельного участка объекта оценки – запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка. Информация предоставлена в соответствии со Ст. 15.2. закона №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Определение стоимости объекта оценки производилось без учета данного обременения.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

Все допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в специальном разделе №4 данного отчета.

2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНА «ОЦЕНКА» В КОНТЕКСТЕ ОТЧЁТА

Процесс установления (расчета) стоимости имущества по состоянию на конкретную дату, проводимый оценщиком.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Нежилое здание общей площадью 562,6 кв.м., расположенное на земельном участке общей площадью 631,0 кв.м.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

г. Москва, ул. Садовническая, д. 22, стр. 1.

СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Полное наименование – Публичное акционерное общество «М2М Прайвет Банк»; сокращенное наименование – ПАО М2М Прайвет Банк, ОГРН 1027739049370 от 06.08.2002 г.

125009, г. Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1.

Конкурсный управляющий – государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», ИНН 7708514824.

109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4.

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности на объект оценки.

ЗАДАНИЕ

Предоставить заказчику заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки.

ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Основываясь на информации, полученной от заказчика, результаты настоящего отчета об оценке будут использоваться в целях принятия управленческих решений в отношении оцениваемого имущества, в том числе при реализации указанного имущества. Поскольку при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства (или ликвидации) рассчитывается рыночная стоимость, то целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

ДАТА ОЦЕНКИ

14 июня 2017 г.

СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

14 июня – 10 июля 2017 г.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

По информации, полученной от заказчика в устной и документальной форме, имеется ограничение (обременение) в отношении земельного участка объекта оценки– запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка. Информация предоставлена в соответствии со Ст. 15.2. закона №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Определение стоимости объекта оценки производилось без учета данного обременения.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

Все допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в специальном разделе №4 данного отчета.

3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК

В соответствии с § 4. Главы IX Федерального закона от 26.10.2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» дело о банкротстве кредитной организации рассматривается арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации. Решением Арбитражного суда г. Москвы, дата оглашения резолютивной части решения 22 февраля 2017 г. по делу № А40-251578/16-177-295Б, ПАО М2М Прайвет Банк признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

Функции конкурсного управляющего возложены на государственную корпорацию «Агентство по страхованию вкладов». Представитель конкурсного управляющего – Хамчич М.А.

ОЦЕНЩИКИ

Поздняков Александр Петрович. / Заместитель генерального директора ООО «СТК» / Член СРО - Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), Свидетельство №213 (согласно реестра) от 04.05.2007 г. / Страховой полис №0780R/776/80058/6 от 01.12.2016 г., срок действия с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г., страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» / Стаж работы по специальности с 1995 г.

Контактные данные: 117420, Москва, ул. Профсоюзная, д. 57, офис 917, тел. +7 (495) 786-25-53 доб. 121; эл.почта pap@stk.ru.

Дробитько Владимир Викторович. / Оценщик ООО «СТК» / Член СРО - Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), Свидетельство №1106 (согласно реестра) от 07.12.2007 г. / Полис страхования профессиональной ответственности оценщика №0780R/776/80060/6 от 01.12.2016 г. срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» / Стаж работы по специальности с 2007 г.

Контактные данные: 117420, Москва, ул. Профсоюзная, д. 57, офис 917, тел. +7 (495) 786-25-53 доб. 111; эл.почта dvv@stk.ru.

Копии документов оценщиков приведены в Приложении №2.

МЕСТО РАБОТЫ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик (оценщики), а также иные привлечённые к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке объекта оценки, работают по месту нахождения работодателя на основании трудового договора, заключённого между ними и ООО «Современные Технологии Консалтинга» (117420, Москва, ул. Профсоюзная, д. 57. ОГРН 1027739522986 (дата присвоения 25 июля 2003 г.).

Полис страхования профессиональной ответственности ООО «СТК» №0780R/776/80057/6 от 01.12.2016 г., срок действия с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г., страховщик – ОАО «АльфаСтрахование».

Контактные данные: 117420, Москва, ул. Профсоюзная, д. 57, офис 917, тел. +7 (495) 786-25-53; эл.почта admin@stk.ru.

Копии документов компании приведены в Приложении №2.

ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

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

ДОПУЩЕНИЯ

Во избежание двусмысленного толкования результатов оценщиком (оценщиками) в процессе оценки приняты необходимые допущения, связанные с владением и распоряжением имуществом, текущим состоянием объекта оценки. Выводы оценщика (оценщиков) о величине стоимости объекта оценки ограничены изложенными в отчёте допущениями и условиями. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости. Мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик (оценщики) не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость объекта оценки.

Информация, использованная оценщиком (оценщиками) при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Если какая-либо информация или допущения, на которых основываются выводы о стоимости объекта оценки, окажутся впоследствии неверными, то величина стоимости также может оказаться неверной и должна быть пересмотрена.

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Базой оценки является рыночная стоимость в трактовке статьи 3 Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». Данный термин, трактуемый указанным выше законом, как «наиболее вероятная цена», полученная расчётным путём, не учитывает расходы по реализации объекта оценки (в т.ч. издержки покупателя), а также уплату налогов, возникающих при продаже имущества, поскольку данные налоги являются атрибутом сделки с имуществом.

В статье 146 Объект налогообложения (Налоговый кодекс РФ, Раздел VIII. Федеральные налоги, Глава 21. Налог на добавленную стоимость) отсутствует упоминание о том, что рыночная стоимость (расчётная денежная сумма, представляемая в отчёте об оценке) является объектом налогообложения, в частности, операцией, попадающей под действие Статьи 146.

Исходя из положений пункта 1 статьи 154 Главы 21 Налогового кодекса РФ, налоговая база при реализации налогоплательщиком товаров (работ, услуг) определяется как стоимость этих товаров (работ, услуг), исчисленная исходя из цен, определяемых в соответствии со статьей 105.3 настоящего кодекса, с учетом акцизов (для подакцизных товаров) и без включения в них налога.

Из этого следует, что налоговое законодательство определяет стоимость и цену как величину без учета НДС.

Аналогичные выводы можно сделать на основе изучения понятия стоимость, используемого в экономической теории. Стоимость формируется факторами производства, добавленная стоимость создается трудом. НДС – это платеж, который установлен подлежащим уплате в пользу государства, возникающий только при совершении сделки с имуществом. Очевидно, что стоимость имущества, созданного для собственных нужд и не предполагаемого к продаже, и стоимость такого же имущества, участвующего в сделке или иной операции, должны быть равны.

Возникновение обязанности по уплате НДС при сделке зависит не только от того, является ли имущество объектом налогообложения по НДС в соответствии с налоговым законодательством, но и от формы совершения и структуры самой сделки, а также юрисдикции лиц, участвующих в сделке, и используемой ими системы налогообложения. Стоимость объекта не должна зависеть от этих факторов и быть во всех случаях одинаковой. Именно поэтому стоимость имущества рассчитывается по доналоговым денежным потокам, причем как очищенным от НДС, так и до исчисления налога на прибыль.

Таким образом, для корректного формирования итоговой величины стоимости при наличии НДС в ценах предложений аналогов, ставок аренды, операционных расходах и инвестиционных затратах оценщиком обычно выполняется их очистка от данного налога и все дальнейшие расчеты осуществляются на основе величин, не включающих НДС.

Тем не менее, в практической оценке рыночной стоимости разным заказчикам для различного использования результатов оценки в одних случаях удобнее считать, что рыночная стоимость включает этот налог при условии, что объекты оценки являются объектом налогообложения по НДС, а в других случаях полагать, что рыночная стоимость — это величина до налогообложения по НДС, а налог является добавкой.

Таким образом, все расчётные стоимостные величины, фигурирующие в отчёте, указаны без учёта каких-либо налогов, за исключением особо оговоренных случаев.

Так же, за исключением особо оговоренных случаев, не учитываются внутрифирменные договора аренды, залоги, долговые обязательства и прочие обременения.

ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

На этапе сбора информации оценщику (оценщикам) не удалось собрать достаточно объективных данных о сделках купли-продажи (аренды) объектов-аналогов, поэтому к работе он принял Цены предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников. При отсутствии в свободном доступе информации о ценах сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

ПРОВЕРКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Проверка объектов-аналогов проводилась с использованием метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключается в телефонном общении оценщика под видом «потенциального клиента» с представителями собственника или самим собственником (продавцом или арендатором). В ходе разговора оценщик уточняет Цены предложений и иные ценообразующие факторы объектов-аналогов, а также возможность предоставления скидок относительно объявленных цен. Уточненные цены предложений и ценообразующие факторы сводятся в соответственные таблицы и используются оценщиком в расчетах.

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствующем разделе отчёта указаны источники информации, использованной в процессе оценки. Оценщик (оценщики) подтверждает, что на момент проведения оценки информация в указанных

источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик (оценщики) не проводил замеров и углублённого обследования как объекта оценки в целом, так и отдельных его составляющих, не проверял состояние или наличие инженерных коммуникаций, не проводил отдельного обследования участка, а также не организовывал изысканий для установления наличия или отсутствия вредных или опасных веществ или технологий, которые ранее использовались или в настоящее время присутствуют в составе объекта оценки. Таким образом, оценщик не может гарантировать, что объекты не имеет таких дефектов. При отсутствии в распоряжении оценщика (оценщиков) достоверной информации, свидетельствующей иное, оценка проводилась исходя из допущения, что какие-либо факторы, способные повлиять на его стоимость, отсутствуют.

ТИТУЛ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВЛАДЕНИЕ И РАСПОРЯЖЕНИЕ

Информация о титуле объекте оценки, правах владения и распоряжения, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки предоставлена заказчиком. Оценщик (оценщики) не проверял предоставленную документацию на предмет подлинности и соответствия законодательству, т.к. это не входит в его обязанности по договору. Оценщик исходил из достоверности всех предоставленных заказчиком документов и информации, отражение в отчёте содержания которых соответствует пониманию оценщиком данных материалов. Оценщик не проводил толкования правоустанавливающей документации, т.к. этот вопрос является компетенцией юридической службы заказчика. При отсутствии у оценщика достоверной информации, свидетельствующей иное, оценка проводилась исходя из допущения, что:

Объект оценки имеет легальный правовой статус, свободный от обременений или ограничений, кроме оговоренных в отчёте.

Региональные, федеральные, ведомственные и отраслевые программы (социальные, инвестиционные, экономические) не влияют на величину стоимости объекта оценки.

Права на объект при соответствующих обстоятельствах могут быть реализованы собственником без ограничений.

ПРОВЕРКА ИНФОРМАЦИИ

До совершения сделки с объектом оценки (на основании данного отчёта) исполнитель рекомендует проверить информацию, используемую в отчёте в качестве допущений. Оценка объекта оценки производилась с учетом текущего состояния рынка, однако существуют нестрахуемые риски, поэтому до заключения финансовой сделки с объектом оценки на основании данного отчёта необходимо получить полную информацию о связанных с потенциальной сделкой рисках, а также о нестрахуемых убытках.

ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Представленный отчёт предназначен для использования заказчиком в целях, указанных в настоящем документе. Оценщик, выполнивший оценку и подготовивший данный отчёт, а также иные представители исполнителя не обязаны появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании официального вызова суда. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

По информации, полученной от заказчика в устной и документальной форме, имеется ограничение (обременение) в отношении земельного участка объекта оценки– запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка. Информация предоставлена в соответствии со Ст. 15.2. закона №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Определение стоимости объекта оценки производилось без учета данного обременения.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

Все допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в специальном разделе №4 данного отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

ЗАКОНЫ И СТАНДАРТЫ

Предоставление услуг по оценке и оформление Отчета об оценке осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства об оценочной деятельности в Российской Федерации, в том числе:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- ФСО №1, утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1)», с учетом изменений и дополнений, вступивших в действие с 29.09.2015 г.
- ФСО №2, утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №2)» с учетом изменений и дополнений, вступивших в действие с 29.09.2015 г.
- ФСО №3, утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)», с учетом изменений и дополнений, вступивших в действие с 29.09.2015 г. и приказом Минэкономразвития России от 06.12.2016г. №785.
- ФСО №7, утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)».
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) «Оценка недвижимости», утвержденные решением Совета НП «СМАОс» (Протокол №78 от 15.08.2008 г.), измененные и дополненные решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2016/09/06 от 06.09.2016 г).

СТАТУС ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

Оценщик (оценщики) выполнивший оценку и подготовивший данный отчет, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик (оценщики) не имеет каких-либо вещных или обязательственных прав.

Оценщик (оценщики) не имел интереса в объекте оценки, его вознаграждение не зависит от какого-либо аспекта отчета.

Оценщик (оценщики) не является участником (членом) или кредитором заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика (оценщиков).

Исполнитель данного отчета - юридическое лицо (ООО «СТК») не имеет никакого имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

ОБРАЗОВАНИЕ И ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ОПЫТ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик (оценщики) выполнивший оценку и подготовивший данный отчёт, имеет надлежащее образование в области оценочной деятельности, обладает необходимой компетенцией, квалификацией и опытом для проведения оценки объекта оценки.

НАСТОЯЩИМ УДОСТОВЕРЯЕТСЯ, ЧТО

Оценщик (оценщики) лично не производил осмотр объекта оценки, фотоматериалы предоставлены заказчиком.

Факты, изложенные в отчете, являются достоверными и точными, насколько они известны оценщику (оценщикам). Никто, кроме лиц, указанных в отчёте, не оказывал оценщику (оценщикам) профессиональной помощи в подготовке отчета.

ДОСТОВЕРНОСТЬ ОТЧЁТА

Согласно Ст. 12 Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.

6.ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое здание общей площадью 562,6 кв.м., расположенное на земельном участке общей площадью 631,0 кв.м.

Оценщик (оценщики) не проводил измерений площади объекта оценки, а руководствовался предоставленными заказчиком данными.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

г. Москва, ул. Садовническая, д. 22, стр. 1.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Здание объекта оценки представляет собой нежилое двухэтажное здание, общей площадью 562,6 кв.м. На входе в здание установлена металлическая дверь. Здание в своем составе имеет следующие помещения: офисные и вспомогательные помещения.

Здание объекта оценки на момент проведения оценки находилось в хорошем техническом состоянии, эксплуатировалось по своему функциональному назначению.

Основные характеристики здания: этажность – 2; фундамент - бутобетонный; материал стен – кирпич; кровля – металлочерепица, фасад здания - оштукатурен.

Отделка внутренних помещений: окна - стеклопакеты; двери – филленчатые, металлические; стены – окраска, плитка; потолок – подвесной со встроенными светильниками, окрашен; пол - керамогранитная плитка, ламинат, линолеум.

Инженерные коммуникации: электричество, водоснабжение, теплоснабжение, канализация; здание оборудовано пожарной и охранной сигнализацией.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земельный участок, общей площадью 631,0 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административных и офисных зданий; кадастровый номер 77:01:0002022:1004; кадастровая стоимость – 72 788 853,56 руб. Местонахождение земельного участка: г. Москва, ул. Садовническая, д. 22, стр. 1.

Рельеф земельного участка – ровный. Территория около здания объекта оценки благоустроена, асфальтобетонное покрытие, освещается в вечернее и ночное время суток.

Около здания объекта оценки имеется стихийная стоянка автотранспорта.

С фотографиями объекта оценки, пользователь отчёта может ознакомиться в Приложении №1.

Документы на объект оценки представлены в Приложении №3.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

В качестве документов, для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки, заказчиком были предоставлены Оценщику:

1. Выписка из ЕГРП № 1372655 от 02.08.2016 г.
2. Выписка из ЕГРП № 1372656 от 02.08.2016 г.

Копии документов по объекту оценки даны в Приложении №3.

ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое здание на момент проведения оценки эксплуатировалось в качестве офисного здания. Правообладатель объекта оценки заключил краткосрочный договор аренды недвижимого имущества №2017-923/45 от 31.03.2017 г.

СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБ ИЗНОСЕ, УСТАРЕВАНИЯХ

Здание объекта оценки на момент проведения оценки находилось в удовлетворительном техническом состоянии, эксплуатировалось по своему функциональному назначению. Факторов, препятствующих эксплуатации объекта оценки, с точки зрения физической возможности, оценщиком не выявлено.

БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с информацией, предоставленной заказчиком балансовая стоимость объекта оценки составляет – 198 315 000,00 рублей.

СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Полное наименование – Публичное акционерное общество «М2М Прайвет Банк»; сокращенное наименование – ПАО М2М Прайвет Банк, ОГРН 1027739049370 от 06.08.2002 г.

125009, г. Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1.

Конкурсный управляющий – государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов», ИНН 7708514824.

109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

По информации, полученной от заказчика в устной и документальной форме, имеется ограничение (обременение) в отношении земельного участка объекта оценки – запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка. Информация предоставлена в соответствии со Ст. 15.2. закона №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Определение стоимости объекта оценки производилось без учета данного обременения.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

Все допущения и ограничения, на которых основывается оценка, представлены в специальном разделе №4 данного отчета.

7. АНАЛИЗ МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

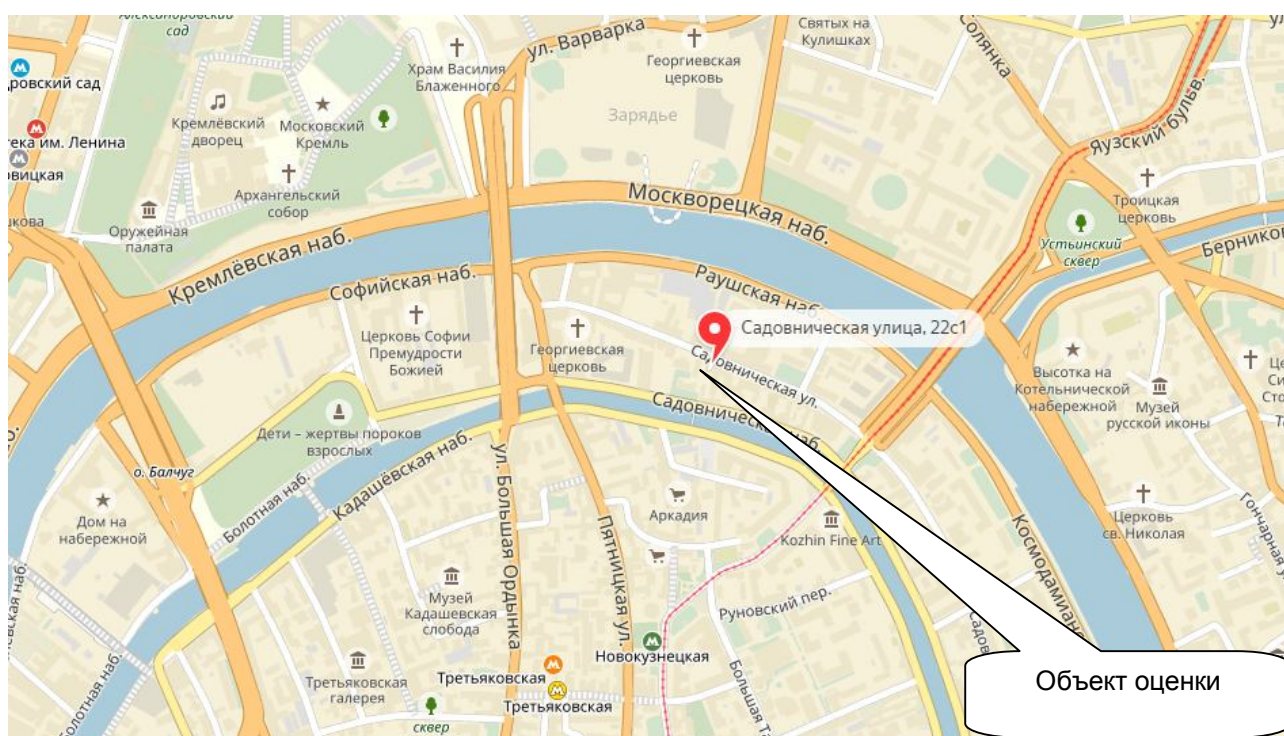
Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Москвы, муниципальном округе «Замоскворечье».

Окружение – культурно-историческая, офисная и жилая типы застройки, преобладающий тип застройки – офисная.

Расположение объекта оценки можно охарактеризовать, как достаточно удобное для данного типа коммерческой недвижимости, где аналогичные объекты пользуются спросом.

С иллюстрацией, отражающей расположение объекта оценки и прилегающего района на карте Москвы, пользователь отчёта может ознакомиться ниже.

Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы.



ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Подъезд автотранспортом к объекту оценки осуществляется по Садовнической или Раушской набережной.

Станции метро «Третьяковская», «Новокузнецкая» располагаются на расстоянии до 10-ти минут ходьбы от объекта оценки.

При общей характеристике доступности объекта оценки, с точки зрения потребителей, оценщик (оценщики) исходил из того, что здание посещается как с использованием автотранспорта, так и пешком. Поэтому доступность объекта оценки можно охарактеризовать как очень удобную.

ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В районе объекта оценки располагаются: офисные здания, магазины, школа, детский сад, почта, предприятия службы быта. Инфраструктуру района можно охарактеризовать как развитую, отсутствуют препятствия для нормального функционирования офисного здания.

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РАЙОНА (СУБЪЕКТИВНАЯ ОЦЕНКА)

Предполагаемое развитие района расположения объекта оценки в будущем, по мнению оценщика, будет строиться на существующем использовании территории. В ближайшем окружении объекта оценки отсутствуют свободные земельные площади для застройки района расположения объекта оценки, поэтому дальнейшее развитие территории возможно только за счет перепрофилирования, реконструкции, сноса существующей недвижимости.

8. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из его наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование - это наиболее вероятное использование объекта оценки, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо, и при котором оценка дает наибольшую величину стоимости объекта оценки.

В общем случае анализ НЭИ проводится в два этапа:

- определение наилучшего использования участка как свободного, исходя из гипотезы, что участок земли не застроен или может быть освобождён путём сноса имеющихся зданий и сооружений.
- определение наилучшего использования участка с имеющимися улучшениями (зданиями, строениями, коммуникациями и т.п.);

Такой подход позволяет определить целесообразность сохранения имеющихся улучшений земельного участка.

ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ НАИЛУЧШЕГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой нежилое здание офисного назначения.

Таким образом, в случае, если указанное использование объекта оценки не будет противоречить приведённым выше критериям наиболее эффективного использования, то подобное использование можно считать наилучшим для объекта оценки.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРАВОМЕРНОСТЬ

Поскольку в ходе анализа представленных заказчиком документов на объект оценки оценщик (оценщики) не обнаружил никаких нарушений, связанных с юридическим использованием объекта оценки, то в целом можно сделать заключение о юридической правомерности указанного использования объекта оценки.

ВЫВОД

Таким образом, оценщик (оценщики) принял решение, на основании которого в дальнейших расчётах в качестве наиболее эффективного использования будет рассматриваться юридически разрешенное использование объекта оценки в качестве нежилого офисного здания.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя выполнение следующих работ:

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки и существенной для определения стоимости с учетом требований Федеральных стандартов оценки, проверку ее на соответствие критериям достаточности и достоверности, включая анализ рынка, к которому относится объект оценки.

Изучение количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Оценку с использованием приемлемых подходов, осуществление необходимых расчетов, обобщение результатов и вывод итоговой величины стоимости объекта оценки.

Составление и написание отчета об оценке.

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Наиболее эффективное использование - это наиболее вероятное использование объекта оценки, которое не противоречит действующему законодательству, физически возможно, экономически оправдано, и при котором эксплуатация объектов оценки приносит наибольшую прибыль.

ПОДХОД К ОЦЕНКЕ

Совокупность методов оценки, объединенных общими методологическими принципами.

МЕТОД ОЦЕНКИ

Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной в рамках данного метода информации рассчитывать стоимость объекта оценки. Согласно Ст. 14 Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» оценщик вправе самостоятельно применять методы проведения оценки.

АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты гражданских прав, близкие по свойствам, определяющим его стоимость, к объекту оценки. Под рыночными ценами объектов-аналогов понимаются цены сделок, цены предложения или спроса в зависимости от доступной информации. Элемент сравнения - характеристики объекта оценки, объектов-аналогов и сделок с ними, которые влияют на его стоимость и цену.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Совокупность методов оценки объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта¹. Официально подтвержденная в установленном порядке (ФСО 3) смета затрат,

¹ Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 496 с.: ил. (стр. 195).

включающая в себя покупку участка и строительства на нём части здания, заказчиком не предоставлена. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, УПВС, УПСС и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат и последующим экспертным определением величины износа приведёт к большой погрешности в вычислениях. Оценщик также учёл, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость. Это связано с тем, что затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив, создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесённым затратам². Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта при оценке объекта оценки.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. При наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение имущества, аналогичного по своим характеристикам, качеству и полезности.

Подход базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении объекта оценки с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между объектом оценки и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и объект оценки. Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Фактическая цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу (оферт), то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости имущества.

Выбор метода

В процессе оценки объекта оценки сравнительным подходом оценщик исходил из того, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи (оферты) объекта-аналога, что определило целесообразность использования для оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода метода сравнения продаж.

Оценка земельного участка

Оценка стоимости земельного участка подразумевает определение рыночной стоимости права собственности участка, либо рыночной стоимости права аренды. Рыночная стоимость земельного участка, в первую очередь, зависит от его местоположения и влияния внешних факторов, а также от спроса и предложения на рынке земельных участков, и не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение другого участка эквивалентной полезности. Оценка земельного участка учитывает количественный и качественный состав коммуникаций и возможность присоединения к существующим сетям, в случае если на участке планируется строительство. Немаловажным фактором при определении рыночной стоимости земельного участка, при условии застройки участка улучшениями, являются данные инженерно-геологических и инженерно-геодезических изысканий, позволяющие определить состав,

² Там же.

состояние и свойства грунтов и данные о ситуации и рельефе местности, необходимые для прогнозирования возможного строительства а также затрат, связанных со строительством.

Оценка стоимости земельного участка объекта оценки производилось на основании его кадастровой стоимости.

Результаты расчета стоимости права собственности земельного участка приведены в Разделе 11.

По результатам проведённого анализа оценщик (оценщики) сделал вывод о том, что стоимость с учетом математического округления права собственности на земельный участок объекта оценки составляет 72 789 000 руб.

Выбор объектов-аналогов

В процессе анализа рынка оценщик подбирал сопоставимые объекты - аналоги, исходя, в первую очередь, из таких критериев, как право владения и распоряжения (собственности, аренды), принадлежность к общему для всех объектов - аналогов сегменту рынка, условия финансирования сделки и время продажи (оферты), а также сопоставимость местоположения, физических характеристик и назначения (возможного использования). Руководствуясь указанным выше критериями, из общего числа представленных на рынке объектов - аналогов оценщик выбрал и включил в свои расчеты необходимое и достаточное количество объектов - аналогов. Исключив из расчётов совпадающие характеристики, оценивалось влияние только тех параметров, по которым у объекта оценки и объектов - аналогов были незначительные отличия. Эти отличия учтены с помощью введения специальных корректировок (поправок), суть которых состоит в уравнивании цен объектов - аналогов с базисом определяемой стоимости объекта оценки. Понижающая корректировка вносилась, если по данному показателю объект - аналог превосходил объект оценки с точки зрения рыночных предпочтений, а повышающая - если по данному показателю объект - аналог ему уступал. Величина корректировки определялась экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта - аналога.

Величина стоимости

С процедурой расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода пользователь отчёта может ознакомиться в Разделе 11.

По результатам проведённого расчёта оценщик (оценщики) сделал вывод о том, что величина стоимости объекта оценки, определённая с помощью сравнительного подхода, составляет 139 963 628 руб.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Подход построен на основе принципов ожидания и замещения и может быть применен, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить владельцу соответствующих прав, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода используются методы капитализации дохода или дисконтирования денежных потоков.

Метод капитализации применяется, если потоки доходов стабильны в течение длительного периода времени. Метод дисконтирования денежных потоков позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков.

При использовании для получения стоимости будущих доходов метода капитализации репрезентативный уровень дохода делится на ставку капитализации. При этом в качестве дохода чаще всего принимается чистый операционный доход.

При использовании метода дисконтирования денежных потоков для каждого из нескольких определённых будущих периодов определяются расчётные денежные поступления, которые затем пересчитываются в значение стоимости с помощью ставки дисконтирования.

Для расчёта стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода определяется стоимость реверсии (путём капитализации чистого операционного дохода), а затем стоимость объекта оценки на конец прогнозного периода дисконтируется до её текущей стоимости с учётом ожидаемого времени реализации выгод, а также соответствующих рисков.

Ставка дисконтирования

Коэффициент, используемый для приведения к текущей стоимости будущих денежных потоков, генерируемых объектом оценки на протяжении периода прямого прогнозирования.

Коэффициент капитализации

Коэффициент, используемый для приведения к текущей стоимости денежного потока, генерируемого объектом оценки за единичный промежуток времени, учитывающий ожидаемые темпы роста.

Выбор метода

В процессе оценки объекта оценки доходным подходом оценщик исходил из следующего:

- доходами от эксплуатации объектов оценки являются доходы, полученные от сдачи его площадей в аренду;
- гипотезы, что изменение потока дохода в ближайшей перспективе будет происходить умеренными темпами;
- отсутствия необходимости существенных первоначальных инвестиций в объект оценки для сдачи его в аренду.

Всё это определило целесообразность использования для оценки объект оценки в рамках доходного подхода метода прямой капитализации.

Допущения и предпосылки

Все договора на сдачу площадей в аренду заключаются на рыночных условиях.

Вакантные на дату оценки площади будут сданы в аренду на рыночных условиях.

Период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности.

Величины дохода от сдачи площадей в аренду и расходы по их содержанию и обслуживанию условно постоянны.

При определении величины доли вакантных помещений принимается во внимание среднестатистический уровень соответствующего показателя на локальном рынке, а также среднерыночная продолжительность сдачи в аренду и возможный период экспозиции сопоставимых объектов.

Не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал.

При расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Динамика ставок аренды в течение прогнозного периода прогнозируется исходя из исторических темпов роста ставок на локальном рынке и ожиданий участников рынка в отношении их будущей динамики.

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$PV = NOI / i$$

где:

NOI - чистый операционный доход; PV - стоимость; i - коэффициент капитализации.

Экономически данная модель формулируется следующим образом: стоимость недвижимости должна быть такой, чтобы доход от владения ею окупил соответствующие инвестиции за срок, равный $1/i$. Величина PV является верхним пределом экономически оправданной стоимости имущества.

Последовательность определения стоимости объекта оценки с использованием метода прямой капитализации

Применение метода прямой капитализации заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Изучение рынка с целью получения достоверной информации о факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Определение величины арендной платы для объекта оценки.

Определение величины потерь при сборе арендной платы.

Определение величины потенциального и действительного валового дохода.

Учет операционных расходов.

Определение величины чистого операционного дохода.

Расчет ставки капитализации.

Вывод стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Величина стоимости

С процедурой расчета стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода пользователь отчёта может ознакомиться в Разделе 12.

По результатам проведённого расчёта оценщик (оценщики) сделал вывод о том, что величина стоимости объекта оценки, определённая с помощью доходного подхода, составляет 92 058 331 руб.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Вывод о величине стоимости объекта оценки делается оценщиком (оценщиками) после тщательного сравнительного анализа результатов по каждому из использованных подходов, учитывая специфику и приоритетность того метода или методов, которые расценены им как наиболее логичные и приемлемые в каждом конкретном случае.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ ПО ИТОГАМ 1 КВАРТАЛА 2017 ГОДА.

По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8 % к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%) На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8,9%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г. составил 666,5 млн. тонн (+3,1% к 1 кварталу 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 306,3 млн. тонн (+3,8%), автомобильном 348,8 млн. тонн (+2,9%) и воздушном 0,2 млн. тонн (+23,9%) видах транспорта. Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 6,2 млн. тонн (-12,7%) и морском 5,1 млн. тонн (-6,3%) видах транспорта. При этом в 1 квартале 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+6,6% к 1 кварталу 2016 г.), в том числе на железнодорожном (+7,3%), автомобильном (+7,3%), воздушном (+24,6%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок. Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км (+9,7%). Увеличение пассажируоборота наблюдается на внутреннем водном 0,003 млрд. пасс.-км (+37,6%) и воздушном 49,5 млрд. пасс.-км (+22,9%) транспорте. Снижение пассажируоборота наблюдается на железнодорожном 23,0 млрд. пасс.-км (-0,9%), автомобильном 27,5 млрд. пасс.-км (-0,5%), морском 0,01 млрд. пасс.-км (-5,3%) транспорте.

В I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, уменьшение тепловой энергии за счет более высокой температуры воздуха в I квартале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -6,2°). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +1,3%.

Снижение темпов роста металлургического производства против прошлого года в рассматриваемом периоде определяется уменьшением объемов производства цветных металлов (-4,2 %), в основном никеля - по итогам 1 квартала 2017 года составило (-29,8 %) к 1 кварталу 2016 года., при росте против прошлого года производства продукции повышенной технологической готовности и драгоценных металлов. Также наблюдается снижение объемов основных видов продукции черной металлургии: проката готового черных металлов (-2,7%) и стальных труб (-2,0%). Следует отметить, что в черной металлургии, по данным Росстата, наблюдается наращивание темпов производства относительно прошлого месяца. Так, рост производства проката относительно февраля 2017 г. составил (+16,0%) и стальных труб (+6,6%) соответственно. Относительно снижения производства никеля следует отметить следующее. Председатель правления компании Норильский никель Владимир Потанин в январе 2017 года на встрече с Президентом России Владимира Путина доложил о старте долгосрочной программы развития компании, рассчитанной до 2023 г. В результате реализации этой программы будет увеличен объем производства руды в полтора раза, объем обогащения - почти в два раза. Снижение производства носит временный характер, и по информации Минпромторга России, ожидается, что объем производства никеля к концу 2017 года будут не ниже уровня 2016 года. Таким образом, ожидается, что индекс металлургического производства по итогам года преодолет планку в 100 процентов 2016 года и продемонстрирует рост на 1,5-2 процента.

Производство кокса, нефтепродуктов в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 98,2 % (при это в марте 2017 г. наблюдается рост 100,6%), это связано с падением производства бензина автомобильного (92,3%) и мазута топчного (92,3%). Объемы нефти поступившей на переработку в I квартале 2017 г. выросли на 0,8 %, производство дизельного топлива выросло на 1,3%. Глубина переработки нефтяного сырья увеличилась на 2,2% по сравнению с показателем января-марта 2016 года и составила 79,2%. При этом в 2017 году ожидается рост производства основных видов нефтепродуктов, производство мазута топчного будет снижаться.

Производство прочих транспортных средств и оборудования в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 91,8 % (при это в марте 2017 г. рост составил 15,7%), что связано в основном с сокращением в феврале 2017 г. к февралю 2016 г. производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования (на 40,4 %). При этом в I квартале 2017 г. производство вагонов грузовых магистральных широкой колеи увеличилось к I кварталу 2016 г. в 2,3 раза, производство вертолетов – в 2,3 раза, что позволяет прогнозировать темп роста производства прочих транспортных средств и оборудования в 2017 году – 3,3 процента.

АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНВЕСТИЦИЙ В Г. МОСКВА

Несмотря на затянувшийся кризис и неустойчивую экономическую ситуацию в стране на рынке земли и инвестиций Московского региона в течение 2016 г. наблюдалась высокая активность среди ведущих игроков рынка жилой недвижимости. В течение рассматриваемого периода было заключено 10 знаковых инвестиционных сделок по купле-продаже земельных участков, расположенных в границах старой Москвы. Суммарная площадь проданных участков составляет чуть более 33 га. При этом общая площадь проектов, планируемых к реализации, составляет порядка 1,2 млн кв. м. Наибольшее количество сделок (7 из 10) было заключено по земельным участкам, расположенным в наиболее престижных с точки зрения локации административных округах таких, как ЦАО, САО и ЗАО. Примечательным является то, что перспективные площадки предполагают реализацию проектов во всех сегментах – от элитного до комфорт-класса, что свидетельствует о том, что рынок недвижимости в целом не стоит на месте. Однако по суммарному объему площадей следует, что наибольшее количество квадратных метров будет

сконцентрировано в комфорт-классе (порядка 50%). Что касается формата будущей застройки, то в наибольшем количестве перспективных проектов к реализации будут предлагаться квартиры. Тенденция освоения масштабных промышленных территорий остается в тренде. Так, реализация проекта «Сити Парк», расположенного на Мантулинской улице, предполагает освоение территории бывшего Краснопресненского сахарорафинадного завода, проект на улице Черняховского – это бывший «Завод железобетонных изделий №23», а проект на Хорошевском шоссе – бывший «Хладокомбинат №7». Также стоит отметить усиление тенденции выхода на рынок «старой» Москвы игроков, которые в прошлом были ориентированы исключительно на подмосковные проекты. К их числу относится и Sezar Group, которая приобрела проект апарт-комплекса на Нижней Масловке. В течение 2016 г. наибольшее количество сделок по реализации своих земельных активов провела компания «Ведис Групп», реализовав 3 свои площадки. Компания ПИК усилила свои позиции в сегменте массового жилья, продав площадку под строительство премиального проекта и купив под реализацию проекта комфорт-класса.

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ПО ИТОГАМ 1 КВАРТАЛА 2017 ГОДА

Классификация офисов

Классификация офисов на московском рынке приближена к мировым стандартам с разделением на классы – А, В, С, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам А и В, а в последнее время – и С) и офисы отечественного стандарта (классы D и E).

Офисы класса А – самые престижные помещения, располагаются в новых офисных комплексах. Характеризуются высоким качеством и стоимостью отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения, наличием подземного паркинга, высоким уровнем сервиса. Данный класс предполагает современную свободную планировку, дорогую отделку, подвесные потолки и многое другое. В Москве это в основном бизнес-центры в пределах Садового кольца. Как правило, эти здания имеют самый высокий уровень сервиса: развернутую инфраструктуру централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, оптико-волоконную связь, ресепшн, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха. Все это содержится в безупречном состоянии. Здания обеспечены собственными службами безопасности, управления и обслуживания и охраняемыми стоянками (чаще подземными). В последние годы стандарты офисов класса А значительно повысились. Появились так называемые «разумные» здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения.

Иногда в России класс А специалисты подразделяют на подклассы: А1, А2 и А3. Различие между ними небольшое. Например, подкласс А1 имеет ресторан, а подкласс А2 может его не иметь. Полный «евростандарт» – подкласс А1. Обычно на класс здания влияют, помимо месторасположения, такие коммерческие характеристики, как наличие парковочных мест, вид связи и пр., проектные решения (свободная планировка, шаг колонн, материалы и др.).

Офисы класса В – это помещения с почти такими же характеристиками, что и офисы класса А. Они могут находиться в новых или в только что реконструированных зданиях, имеющих необходимые инженерные коммуникации. В них может отсутствовать центральная система кондиционирования. Эти офисы не столь престижны и спектр предлагаемых услуг не такой широкий – парковка, например, чаще всего расположена на открытом воздухе. К этому классу относятся также офисы класса А после 5 – 7 лет эксплуатации. В некоторых классификациях офисных центров разработчики ещё добавляют подклассы В+ и В-. Делается это, прежде всего, для того, чтобы классифицировать здания, которые по каким-то незначительным параметрам превосходят класс В или не дотягивают до него. Московский класс В не претендует на звание

бизнес-центров, но отвечает стандартам западных офисов, чем привлекателен как для иностранных, так и для богатых российских компаний. Также к этой категории офисов можно отнести реконструированные и переоборудованные старинные особняки.

Офисы класса С – это помещения, не предназначенные изначально для офисной деятельности и арендованные обычно у НИИ или производственного предприятия. Иногда их называют «советскими». Последний ремонт в них может быть сделан более 10 лет назад с использованием имевшихся в то время материалов. В таком помещении обычно нет современной связи, центрального кондиционирования, система вентиляции – обычная, а туалетная комната в коридоре. Класс С предполагает достаточно скромный набор услуг: телефон, возможен выход в Интернет, отопление в холодное время года. Такие площади оптимальны для некрупных фирм, нуждающихся в простом офисе.

Офисы класса D – офисные помещения в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, такие помещения нуждаются в капремонте, в них часто случаются крупные пожары.

Офисный рынок Москвы

Согласно отчету CBRE, на офисном рынке Москвы в I квартале 2017 года произошли заметные изменения. Объем новых сделок покупки и аренды офисов под собственное использование составил 239 000 кв.м, что на 45% больше значения в аналогичном периоде прошлого года и на 66% выше показателя I квартала 2015 года. Т.е. в I квартале 2017 года спрос на офисном рынке столицы увеличился в 1,5 раза.

Елена Денисова, старший директор, руководитель отдела офисных помещений CBRE в России, комментирует: «Спрос на офисную недвижимость продолжает постепенно восстанавливаться. Тенденция увеличения объема новых сделок, которая стала проявляться во второй половине прошлого года, сохранилась и в I квартале 2017 года. Объем арендованных и приобретенных под собственное использование площадей в I квартале 2017 года значительно превзошел значения аналогичных периодов двух предыдущих лет. Помимо увеличения спроса происходит и преобразование его структуры. Объем сделок по продлению и пересмотру условий аренды сократился до докризисного уровня, а новые заключаемые на рынке сделки носят рыночный характер. Улучшению конъюнктуры рынка способствует и снижающаяся доля свободных площадей. При этом, вакантное предложение больших площадей в сегменте класса «А», объем которого сократился на 35% в 2016 году, за три месяца этого года снизилось еще на 5%».

Начало 2017 года, как и окончание прошлого года, ознаменовалось рекордно низким объемом прироста предложения. Новый минимум обусловлен переносом сроков ввода многих объектов, строительство которых находится в высокой стадии готовности. В I квартале 2017 года были введены в эксплуатацию бизнес-центр «Дубровка Плаза» и новые отреконструированные строения в БЦ «Большевик Фаза I», суммарная офисная площадь которых составляет порядка 21 100 кв.м.

Объем введенных офисных площадей в Москве

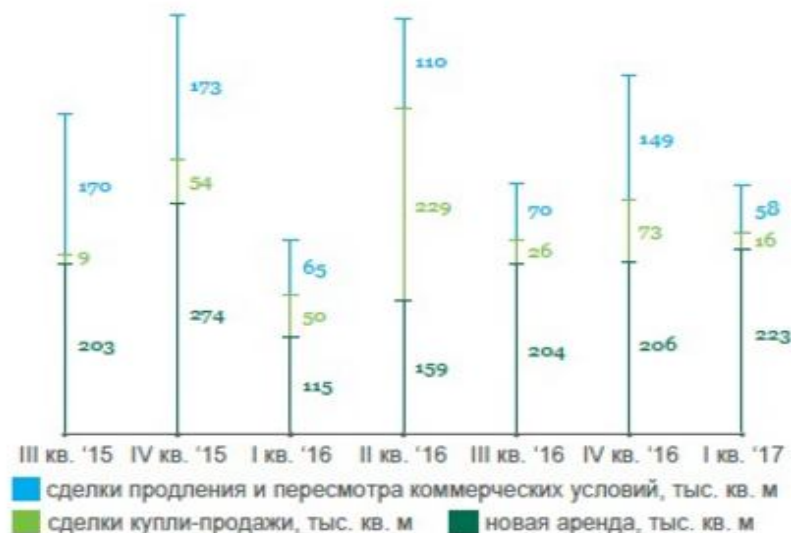


Исходя из планов девелоперов, в 2017 году рынок офисной недвижимости Москвы должен пополниться 500 000 кв.м нового предложения. Половина этого объема ожидается к вводу в эксплуатацию в первом полугодии. Во II квартале 2017 года запланирован ввод бизнес-центров «Деловой квартал Неполис», «Оазис», «Фили Град» (фаза II) и других.

Рынок офисной недвижимости в I квартале 2017 года практически не почувствовал сезонного спада активности. Объем сделок новой аренды и покупки под собственное использование составил 239 000 кв.м, что на 45% больше значения в аналогичном периоде прошлого года и на 66% выше показателя в I квартале 2015 года.

Объем сделок по продлению и пересмотру коммерческих условий в I квартале 2017 года снизился до минимального уровня за последние два года. В структуре всех сделок его доля составила 19%. Таким образом, в I квартале была достигнута нормальная для рынка пропорция между новыми сделками аренды и покупки и сделками по продлению и пересмотру условий.

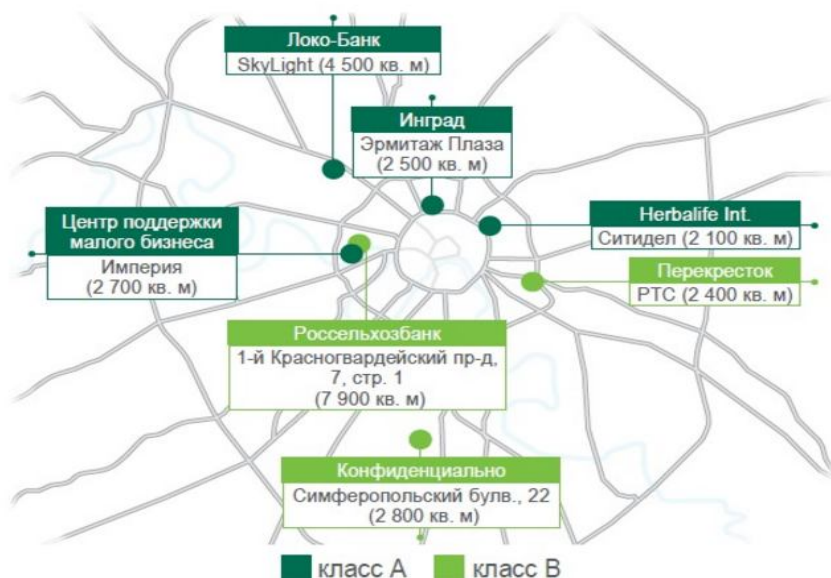
Распределение объема сделок по типам



Сделки по аренде офисных помещений доминировали в структуре спроса в январе-марте 2017 года. За счёт них было сформировано 97% совокупного объема новых сделок. Всего в этот период было арендовано 223 000 кв.м. При этом, как арендаторы, так и покупатели в I квартале отдавали большее предпочтение офисным помещениям класса «B». На этот сегмент пришлось 69% объема новых сделок.

В территориальной структуре новых сделок ключевыми стали зоны между ТТК и МКАД и между Садовым кольцом и ТТК. Доля сделок в зоне между ТТК и МКАД составила 41% (на 9 п.п. выше показателя I квартала 2016 года) или 97 800 кв.м арендованных и приобретенных площадей. Одной из крупнейших сделок в этой зоне является покупка компанией «Локо-Банк» 4 500 кв.м в бизнес-центре класса «А» SkyLight. На офисные здания, расположенные между Садовым кольцом и ТТК, пришлось еще 37% объема новых сделок, что на 20 п.п. выше значения в I квартале 2016 года. Крупной сделкой в этой зоне была покупка Россельхозбанком офисного здания в 1-м Красногвардейском проезде.

Крупные сделки, совершенные в I квартале 2017 года

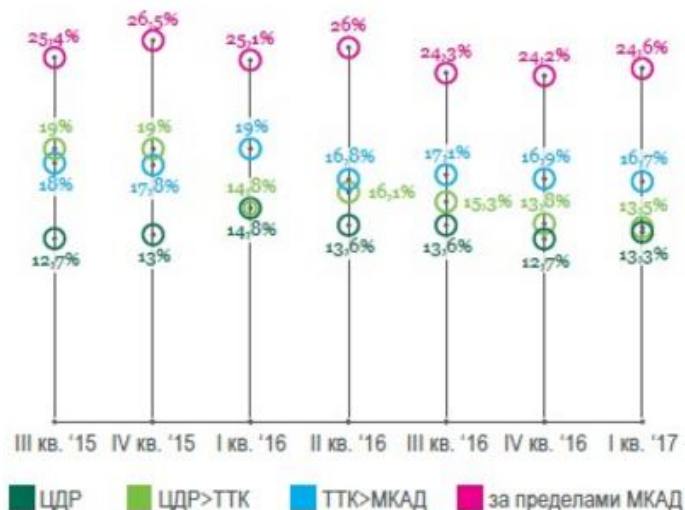


Доля свободных офисных площадей незначительно снизилась в целом на рынке с 15,9% на конец прошлого года до 15,8% по итогам I квартала 2017 года. В сегменте класса «А» вакансии составляет 19%, что на 0,4 п.п. выше значения в IV квартале. В сегменте класса «В» доля свободных офисных площадей напротив снизилась на 0,2 п.п. до 14,7%.

Доля свободных офисных площадей в столице по классам



Доля свободных офисных площадей в Москве по расположению



В бизнес-центрах «Москва-Сити» постепенно сокращается объем свободных офисных площадей. На конец I квартала площадь вакантных помещений составила около 142 000 кв.м, что на 10% меньше экспонируемого объема в I квартале 2016 года и на 55% ниже значения этого показателя в I квартале 2015 года. Доля свободных площадей по итогам I квартала 2017 года изменилась с 16% до 15,6%.

Ставки аренды на офисные помещения сохранились на уровне конца 2016 года. В бизнес-центрах класса «А Прайм» запрашиваемые ставки составляют 750-850 долларов за кв.м в год. Средний диапазон ставок на помещения класса «А» составляет 18-30 тыс. рублей за кв.м в год, на помещения класса «В» – 12-21 тыс. рублей за кв.м в год. Все ставки указаны без учета эксплуатационных расходов и НДС.

Выводы

По мнению оценщика, оптимистический сценарий развития ситуации в экономике позволит объекту оценки, как минимум, сохранить существующий в настоящее время уровень ликвидности. Однако в случае ухудшения макроэкономической ситуации в стране, ликвидность объекта оценки может снизиться. Возможная реализация объекта оценки потребует адекватных маркетинговых усилий, а также достаточных для соответствующей рыночной ситуации времени экспозиции и/или дисконта.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Точное описание земельного участка объекта оценки и его местоположения дано в соответствующем разделе настоящего отчёта.

На этапе сбора информации оценщику удалось собрать достаточно объективных данных ни о сделках купли-продажи аналогов, ни о предложениях на продажу земельных участков под размещение коммерческих объектов, площадь которых была бы соизмерима с площадью земельного участка объекта оценки. Продажа таких земельных участков – явление на рынке г. Москвы достаточно редкое. Вероятность того, что на продажу будет выставлен подобный земельный участок, крайне мала.

В результате исследования рынка земельных участков г. Москвы оценщиком были найдены следующие предложения:

Объект-аналог №1

участок 11 сот.
Москва, район Замоскворечье, Пятницкая ул., 40С1
Показать на карте
Третьяковская, 5 мин. пешком

400 000 000 руб.
Следить за изменением цены

+7 495 222-85-15, +7 985 222-85-15
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:	
Тип земли:	инвестпроект
Площадь участка:	11 сот.
Газ:	есть
Канализация:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

Тинькофф Банк
Ежемесячный платеж от 2 544 877 Р
Продвигательный расчет. Заполните заявку на ипотеку сейчас!

ВНИМАНИЕ! Продается Проект строительства торгово-офисного здания. 3 минуты от метро Третьяковская. ГПЗУ ПОЛУЧЕНО. Срок строительства (после открытия финансирования) составит около 2-х лет. Проектом предусматривается строительство административного здания переменной этажности из двух объединенных объемов: 3-х этажного и 4-х этажного с максимальным сохранением планировочных и высотных характеристик прежней исторической застройки. ТЭПы, утвержденные решением ГЗК от 06.03.2013: общая площадь 3883 кв.м., в т.ч. надземная 2112 кв.м., верхняя отметка 12м. При этом, О АМРА Строй Проект (правопреемником которого является О БАТ ПроектСтрой) разработан и подготовлен к сдаче в МГЭ Проект строительства здания (стадия П) со следующими ТЭПами: Общая площадь здания, в том числе: 3 290,27 кв.м.- подземная часть 896,6 кв.м.- надземная часть 2 393,67 кв.м. Строительный объем задания, в том числе: 14 224,4 куб.м.- подземной части 4 810,5 куб.м. - надземной части 9 413,9 куб.м. Этажность комплекса 4-х и 3-х уровней. Общая арендопригодная площадь, в том числе: 2 126 кв.м. - офисных помещений 1 260 кв.м. - торговых помещений 866 кв.м. В настоящее время объект представляет собой огороженную охраняемую строительную площадку. Все старые строения на участке снесены. Строительная площадка подготовлена. Произведены работы по усилению фундаментов соседних зданий, попадающих в зону влияния предполагаемого строительства

РЕКЛАМА
Сколково Парк для Жизни
Современные клубные дома с великолепными лобби соответствуют всем канонам премиум-класса. Особая выгода в июне.
Тел.: (495) 777-55-54

РЕКЛАМА
Поселок «Вяземское»
5км от МКАД, Московская прописка. Детский сад, школа. Таунхаусы от 8,68 млн руб. Рассрочка 0% на 2 года!
Тел.: (495) 221-71-12

Данный земельный участок продается как инвестпроект уже с полученным на него градостроительным планом на строительство нового здания, в связи чем оценщик решил отказаться от данного объекта-аналога.

Объект-аналог №2

коммерческая земля

Москва, район Басманный, пер. Лялин, 1/36С1

Показать на карте

Курская, 9 мин. пешком

228 000 000 руб.
49 244 061 руб. за сот.

Следить за изменением цены

+7 495 255-14-96

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 4,63 сот.

Категория земли: земли поселений (изменение невозможно)

Продажа от собственника. Участок под застройку, параметры ГПЗУ: 3 этажа+мансардный+ 2 подземных уровня, общая площадь 2033 м2, количество машиномест 6, площадь участка 463 м2. Цена обсуждается.

PIN Group PRO
PIN Group

Показать телефон



ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

+ Просмотров: всего 356, за сегодня 1

Выделение

Премиум

сегодня, 11:00



Данный земельный участок продается с существующим на нем строением и уже с полученным на него градостроительным планом на строительство нового здания, в связи чем оценщик решил отказаться от данного объекта-аналога.

Объект-аналог №3

коммерческая земля

Москва, район Красносельский, Мясницкий проезд, 3С1

Показать на карте

Красные ворота, 1 мин. пешком

400 000 000 руб.
133 333 334 руб. за сот.

Следить за изменением цены

+7 925 081-16-84

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь: 3 сот.

Категория земли: пром. назначения (изменение невозможно)

Вид разрешенного использования: деловое управление (изменение невозможно)

Инвестпроект: есть



Обременение: нет

Уникальный проект в центре г. Москвы. Последний в своём роде!! Первая линия Садового Кольца , 30 метров от метро Красные Ворота. АДРЕС: г. Москва, МЯСНИЦКИЙ ПРОЕЗД, ВЛ. 3/26 СТР2. Продается инвест проект от собственника под строительство Административно - Делового здания. Данные по ГПЗУ : 1500 кв.м , площадь земли 0,027 га. Имеется согласованная проектная документация ,получены все технические условия и заключены договора на техническое присоединение .

+ Просмотров: всего 2548, за сегодня 0

Премиум

сегодня, 11:10



Данный земельный участок продается как инвестпроект уже с полученным на него градостроительным планом на строительство нового здания, в связи чем оценщик решил отказаться от данного объекта-аналога.

Проанализировав рынок земельных участков г. Москвы, оценщик был вынужден отказаться от расчета сравнительным подходом земельного участка объекта оценки, т.к. данные объекты-аналоги некорректно использовать при оценке, они не свободны и не отражают реальную рыночную стоимость земли.

Стоимость земельного участка объекта оценки оценщик определил на основе его кадастровой стоимости, которая на дату оценки составила 72 788 854 руб.

Таким образом, стоимость земельного участка объекта оценки составляет 72 788 854 рубля, что с учетом математического округления составляет 72 789 000 рублей.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценку объекта оценки в рамках сравнительного подхода оценщик проводил в два этапа. Сначала им было изучено состояние и конъюнктура рынка, собрана и проверена информация по сопоставимым объектам с выделением и группировкой ценообразующих факторов. Затем оценщик проанализировал влияние этих факторов на стоимость и произвёл соответствующие расчеты с использованием необходимых корректировок.


В процессе анализа рынка оценщик подбирал сопоставимые объекты-аналоги, исходя, в первую очередь, из таких критериев, как право владения и распоряжения (собственности, аренды), принадлежность к общему для всех объектов-аналогов сегменту рынка, условия финансирования сделки и время продажи (оферты), а также сопоставимость местоположения, физических характеристик и назначения (возможного использования).

На момент оценки на рынке предлагалось несколько сходных по своим характеристикам объектов-аналогов, из которых три, по мнению оценщика, в достаточной степени соответствуют указанным выше критериям. У выбранных объектов-аналогов и объекта оценки эти параметры совпадают, что даёт право считать выбранные объекты аналогами и не вводить корректировки на эти параметры в дальнейших расчётах. Отличия же учтены с помощью введения специальных корректировок (поправок), суть которых состоит в уравнении цен объектов-аналогов с базисом определяемой стоимости объекта оценки. Как правило, чем меньше оценщик использует в расчетах корректировок, тем точнее подобран объект-аналог (аналоги).

Точное описание объекта оценки, его физических характеристик, местоположения и других параметров дано в соответствующем разделе настоящего отчёта. Перечень ценообразующих параметров представлен в Таблице 11.1. В свою очередь, перечень параметров по каждому из выбранных оценщиком объектов-аналогов представлен в Таблицах 11.2 – 11.4. Таблицы объектов-аналогов составлены на основе рыночных предложений по результатам проведённых телефонных переговоров оценщика под видом потенциального клиента³ с контактными лицами, указанными в предложениях. С подробными распечатками данных предложений пользователь настоящего отчета может ознакомиться в Приложении №3.

³ Переговоры проводились с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключалась в телефонном обращении оценщика к продавцу, арендатору или их уполномоченному представителю (агенту) под видом «потенциального покупателя или арендатора».

Таблица 11.1.

Объект оценки г. Москва, ул. Садовническая, д. 22, стр. 1	
Общая площадь	562,6 кв.м
Тип помещения	Офисное
Состояние помещений	С отделкой, состояние хорошее
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Наличие земельного участка	В наличии, собственность
Местоположение	Культурно-исторический центр
Удаленность от станции метро	До 10 минут ходьбы
Парковка	Стихийная на прилегающей территории
Дата оценки	Июнь 2017 г.

Характеристики объектов-аналогов.

Таблица 11.2.


Объект-аналог №1 г. Москва, ул. Садовническая, д. 27, стр. 9	
Общая площадь	581,0 кв.м
Тип помещения	Офисное
Состояние помещений	С отделкой, состояние хорошее
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Наличие земельного участка	В наличии, собственность
Местоположение	Культурно-исторический центр
Удаленность от станции метро	До 10 минут ходьбы
Парковка	Стихийная на прилегающей территории
Цена предложения	45 000 000 руб.
Дата предложения	Июнь 2017 г.
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/158648142/ , тел. 8-916-831-51-40, представитель собственника

Таблица 11.3.


Объект-аналог №2 г. Москва, ул. Садовническая, д. 32, стр. 1	
Общая площадь	1648,0 кв.м
Тип помещения	Офисное
Состояние помещений	С отделкой, состояние хорошее
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Наличие земельного участка	В наличии, аренда
Местоположение	Культурно-исторический центр
Удаленность от станции метро	До 10 минут ходьбы
Парковка	Стихийная на прилегающей территории
Цена предложения	400 000 000 руб.
Дата предложения	Июнь 2017 г.
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/158648090/ , тел. 8-917-511-90-64, представитель собственника

Таблица 11.4.

Объект-аналог №3 г. Москва, ул. Садовническая, д. 70, стр. 2	
Общая площадь	650,4 кв.м
Тип помещения	Офисное
Состояние помещений	С отделкой, состояние хорошее
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Наличие земельного участка	В наличии, аренда
Местоположение	Культурно-исторический центр
Удаленность от станции метро	До 10 минут ходьбы
Парковка	Стихийная на прилегающей территории
Цена предложения	180 000 000 руб.
Дата предложения	Июнь 2017 г.
Источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/157834142/ тел. 8-968-764-44-96, представитель собственника

Определение стоимости 1 кв.м. объекта оценки.

Таблица 11.5.

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.	-	162 680 000	400 000 000	180 000 000
Цена предложения	руб./кв.м.	-	280 000	242 718	276 753
Корректировка на торг	%	-	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	251 440	217 961	248 524
Общая площадь	кв.м	562,6	581,0	1 648,0	650,4
Корректировка	%	-	0	13	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	251 440	246 296	248 524
Состояние помещений	-	С отделкой, хорошее состояние	С отделкой, хорошее состояние	С отделкой, хорошее состояние	С отделкой, хорошее состояние
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	251 440	246 296	248 524
Парковка	-	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории	Стихийная на прилегающей территории
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	251 440	246 296	248 524
Наличие земельного участка	-	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	251 440	246 296	248 524
Тип здания	-	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	251 440	246 296	248 524
Месторасположение в пределах города	-	Культурно-исторический центр	Культурно-исторический центр	Культурно-исторический центр	Культурно-исторический центр
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная цена	руб. /кв.м	-	251 440	246 296	248 524
Весовая доля	-	-	0,34	0,33	0,33
Средневзвешенная цена	руб. /кв.м		248 780		

На стоимость коммерческой недвижимости оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, и их влияние на цену можно разбить на две группы: коммерческие и параметрические.

К коммерческим параметрам относят объем передаваемых прав, финансовые условия, условия продажи. Параметрические факторы рассматривают с точки зрения местоположения объекта, его конструктивных особенностей, соотношения площади застройки объекта и общей площади земельного участка объекта, и др.

По следующим элементам сравнения корректировки внесены не были:

Передаваемые права

Передаваемые права для объекта оценки и всех объектов-аналогов совпадают (право собственности). Корректировка не требуется.

Финансовые условия

Финансовые условия для объекта оценки и объектов-аналогов совпадают. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Дата оценки и дата предложений по объектам-аналогам актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Состояние помещений здания

У объекта оценки и всех объектов-аналогов выполнена отделка хорошего качества. Корректировка не вносилась.

Тип помещения здания

Объект оценки и все объекты-аналоги являются помещениями офисного назначения. Корректировка не требуется.

Тип здания

Объект оценки и все объекты-аналоги являются отдельно стоящими зданиями. Корректировка не требуется.

Местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги в культурно-историческом центре г. Москвы. Корректировка не требуется.

Парковка

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют стихийную парковку на прилегающей территории. Корректировка не требуется.

Оценщик вносил корректировки по следующим параметрам:

Торг

Наличие торга, скидок, дисконта и их размер обусловлены как рыночными факторами (ситуацией на рынке недвижимости и общей экономической ситуацией, соотношением платежеспособного спроса и предложения), так и нерыночными факторами (корпоративные и родственные связи, срочная продажа), а так же наличием / отсутствием физических или юридических «недостатков» недвижимости.

Корректировка на торг производилась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» - 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты

исследований приведены в разделе 9, подраздел. 9.1.1, находится в интервале, по офисам - 9,8-10,7%.

Таблица 11.6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%

Для объектов-аналогов принимается среднее значение корректировки на торг в размере – 10,2%.

Общая площадь

По данным аналитиков рынка недвижимости существует прямая зависимость стоимости 1 кв.м. от общей площади, чем больше площадь, тем дешевле стоимость 1 кв.м. и соответственно наоборот.

Корректировка производилась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 5, подраздел 5.1.

Таблица 11.7

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

Для объекта-аналога №2 вводится корректировка на общую площадь, согласно Таблице 11.7, в размере +13,0%.

В результате проведенного анализа оценщик установил, что наиболее вероятный интервал стоимости объекта оценки составляет 246 296 – 251 440 руб. / кв.м. Оценщик провел корректировку полученных результатов с присвоением весовых долей. В итоге, стоимость 1 кв.м. объекта оценки, полученная с использованием метода сравнения продаж, составляет 248 780 руб.

В результате, стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи сравнительного подхода, составляет: 248 780 руб./кв.м. x 562,6 кв.м. = 139 963 628 рублей.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

У правообладателя объекта оценки заключен договор краткосрочной аренды здания объекта оценки, но поскольку договор краткосрочный он не регистрируется в регистрационных органах, так же возможно его быстрое расторжение. Оценщик счел нецелесообразным использовать арендную ставку из договора в рамках данного отчета, поскольку она не отражает рыночные условия цен предложений.

Оценку объекта оценки в рамках доходного подхода оценщик проводил в два этапа. Сначала им было изучено состояние и конъюнктура рынка, собрана и проверена информация по сопоставимым объектам с выделением и группировкой ценообразующих факторов. Затем оценщик проанализировал влияние этих факторов на стоимость и произвёл соответствующие расчеты с использованием необходимых корректировок.

В процессе анализа рынка оценщик подбирал сопоставимые объекты (аналоги), исходя, в первую очередь, из таких критериев, как право владения и распоряжения (собственности, аренды), принадлежность к общему для всех аналогов сегменту рынка, условия финансирования сделки и время продажи (оферты), а также сопоставимость местоположения, физических характеристик и назначения (возможного использования).


На момент оценки на рынке предлагалось несколько сходных по своим характеристикам объектов-аналогов, из которых три, по мнению оценщика, в достаточной степени соответствуют указанным выше критериям. У выбранных объектов-аналогов и объекта оценки эти параметры совпадают, что даёт право считать выбранные объекты аналогами и не вводить корректировки на эти параметры в дальнейших расчётах. Отличия же учтены с помощью введения специальных корректировок (поправок), суть которых состоит в уравнивании цен объектов-аналогов с базисом определяемой стоимости объекта оценки. Как правило, чем меньше оценщик использует в расчетах корректировок, тем точнее подобран объект-аналог (аналоги).

Точное описание объекта оценки, его физических характеристик, местоположения и других параметров дано в соответствующем разделе настоящего отчёта. Перечень ценообразующих параметров представлен в Таблице 12.1. В свою очередь, перечень параметров по каждому из выбранных оценщиком объектов-аналогов представлен в Таблицах 12.2 – 12.4. Таблицы объектов-аналогов составлены на основе рыночных предложений по результатам проведённых телефонных переговоров оценщика под видом потенциального клиента⁴ с контактными лицами, указанными в предложениях. С подробными распечатками данных предложений пользователь настоящего отчета может ознакомиться в Приложении №3.

⁴ Переговоры проводились с применением широко используемого в маркетинге метода «Mystery Shopping» («Тайный покупатель»). Суть метода (в данном случае) заключалась в телефонном обращении оценщика к продавцу, арендатору или их уполномоченному представителю (агенту) под видом «потенциального покупателя или арендатора».

Описание объекта оценки.

Таблица 12.1.

<p>Объект оценки г. Москва, ул. Садовническая, д. 22, стр. 1</p>	
Общая площадь	562,6 кв..м
Тип помещения	Офисное
Состояние помещений	С отделкой, состояние хорошее
Тип здания	Нежилое
Местоположение	Культурно-исторический центр
Парковка	Стихийная на прилегающей территории
Дата оценки	Июнь 2017 г

Характеристики объектов-аналогов.

Таблица 12.2.


<p>Объект-аналог №1 г. Москва, ул. Садовническая, д. 14С9</p>	
Общая площадь	1105,0 кв.м.
Тип помещений	Офисные
Состояние помещений	С отделкой, состояние хорошее
Тип здания	Нежилое
Местоположение	Культурно-исторический центр
Парковка	Стихийная на прилегающей территории
Дата предложения	Июнь 2017 г.
Цена предложения	24 011 руб. за кв.м в год с учетом эксплуатационных расходов
Источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/153832243/ , тел. 8-926-110-80-90, представитель собственника

Таблица 12.3.



Объект-аналог № 2 г. Москва, ул. Садовническая, д. 44С1	
Общая площадь	1051,0 кв.м.
Тип помещений	Офисные
Состояние помещений	С отделкой, состояние хорошее
Тип здания	Нежилое
Местоположение	Культурно-исторический центр
Парковка	Стихийная на прилегающей территории
Дата предложения	Июнь 2017 г.
Цена предложения	24 000 руб. за кв.м в год с учетом эксплуатационных расходов
Источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/14783079/ тел. 8-925-324-33-64, представитель собственника

Таблица 12.4.

Объект-аналог №3 г. Москва, Садовническая наб., д. 9	
Общая площадь	3085,0 кв.м.
Тип помещений	Офисные
Состояние помещений	С отделкой, состояние хорошее
Тип здания	Нежилое
Местоположение	Культурно-исторический центр
Парковка	Стихийная на прилегающей территории
Дата предложения	Июнь 2017 г.
Цена предложения	24 000 руб. за кв.м в год с учетом эксплуатационных расходов
Источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/149783906/ тел. 8-903-018-91-94, представитель собственника

Определение стоимости годовой арендной платы за единицу площади помещений объекта оценки.

Таблица 12.5.

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка предложения	руб./кв.м в год	-	24 011	24 000	24 000
Торг	%	-	-8,4	-8,4	-8,4
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	21 994	21 984	21 984
Общая площадь	кв.м	562,6	1 105,00	1 051,00	3 085,00
Корректировка	%	-	+8,0	+8,0	+14,0
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	23 754	23 743	25 062
Месторасположение в пределах города	-	Культурно-исторический центр	Культурно-исторический центр	Культурно-исторический центр	Культурно-исторический центр
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	23 754	23 743	25 062
Эксплуатационные расходы	руб./кв.м в год	-	Включены	Включены	Включены
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	23 754	23 743	25 062
Тип помещений	-	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	23 754	23 743	25 062
Состояние помещений	-	С отделкой, хорошее состояние	С отделкой, хорошее состояние	С отделкой, хорошее состояние	С отделкой, хорошее состояние
Корректировка	%	-	0	0	0
Скорректированная ставка	руб./кв.м в год	-	23 754	23 743	25 062
Весовая доля	-	-	0,33	0,33	0,34
Средневзвешенная арендная ставка	руб./кв.м в год	-	24 195		

По следующим элементам сравнения корректировки внесены не были:

Передаваемые права

Передаваемые права для объекта оценки и всех объектов-аналогов совпадают (право собственности).
Корректировка не требуется.

Финансовые условия

Финансовые условия для объекта оценки и объектов-аналогов совпадают. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Дата оценки и дата предложений по объектам-аналогам актуальны на дату оценки. Корректировка не требуется.

Тип помещений

Объект оценки и все объекты-аналоги являются зданиями с офисными помещениями. Корректировка не требуется.

Состояние помещений

Объект оценки и объекты – аналоги имеют качественную отделку в хорошем состоянии. Корректировка не требуется.

Тип здания

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в нежилых зданиях. Корректировка не требуется.

Парковка

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют стихийную парковку на прилегающей территории. Корректировка не требуется.

Оценщик вносил корректировки по следующим параметрам:

Торг

Наличие торга, скидок, дисконта и их размер обусловлены как рыночными факторами (ситуацией на рынке недвижимости и общей экономической ситуацией, соотношением платежеспособного спроса и предложения), так и нерыночными факторами (корпоративные и родственные связи, срочная продажа), а так же наличием / отсутствием физических или юридических «недостатков» недвижимости.

Корректировка на торг производилась на основании данных – «Справочник оценщика недвижимости» - 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 9, подраздел. 9.1.1, находится в интервале, по офисам – 7,9-8,9%, даны в таблице 12.6.

Таблица 12.6.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Для объектов-аналогов принимается среднее значение корректировки на торг в размере – 8,4%.

Общая площадь

По данным аналитиков рынка недвижимости существует прямая зависимость арендной ставки 1 кв.м. от общей площади, чем больше площадь, тем дешевле стоимость аренды 1 кв.м. и соответственно наоборот.

Корректировка на площадь производилась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости» 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 5, подраздел 5.1, даны в таблице 12.7.

Таблица 12.7.

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Площадь объектов-аналогов №1, №2 и №3, существенно больше площади объекта оценки, вследствие чего для данных объектов-аналогов вводится повышающие корректировки +8,0%, +8,0% и +14,0%, соответственно.

В результате проведенного анализа, оценщик установил, что наиболее вероятный интервал стоимости годовой арендной платы помещений объекта оценки составляет 23 743 – 25 062 руб./кв.м. Оценщик провел корректировку полученных результатов с присвоением весовых долей. В итоге, стоимость годовой арендной платы за единицу площади (1 кв.м.) помещений объекта оценки, полученная с использованием метода сравнения продаж, составляет 24 195 руб.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИН ПОТЕНЦИАЛЬНОГО И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Общая площадь объекта оценки 562,6 кв.м. Потенциально сдаваемая в аренду площадь объекта оценки принята равной 562,6 кв.м.

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки, который определяется на основе информации о средней (типичной) загруженности данного вида помещений в рассматриваемом районе, который выражается в долях от потенциального валового дохода.

Коэффициент недозагрузки определяется по формуле:

Кнедозагр. = (доля вакантных площадей) * (количество периодов, в течение которого площадь вакантна/общее число периодов).

В данном случае будет присутствовать недозагрузка, связанная с поиском арендаторов на объект оценки. Срок поиска арендаторов на помещения, аналогичные объекту оценки, может составлять на рынке недвижимости г. Москвы, в настоящее время, порядка 1-3 месяцев (по данным представителей агентств недвижимости⁵). Договора аренды помещений на рынке недвижимости г. Москвы носят как наиболее распространенный долгосрочный (от 3-х лет) период, так и краткосрочный период. Для целей

⁵ АН «МИАН», АН «ИНКОМ», АН «МИЭЛЬ»

настоящего отчета принимается наиболее распространенный на рынке недвижимости долгосрочный период (3 года или 36 мес.). Таким образом, исходные данные для расчета коэффициента недозагрузки составят: доля вакантных площадей – 1 (во время поиска арендатора вся площадь вакантна); количество периодов, в течение которого площадь вакантна – 2 месяца (исходя из срока поиска арендатора); общее число периодов – 38 мес. (2 мес. + 36 мес.).

Исходя из вышеприведенных данных, для объекта оценки коэффициент недозагрузки составит:

Кнедозагр. = $1 * (2/38) = 0,05$. Таким образом, загрузка объекта оценки (коэффициент загрузки) составит: $1 - \text{Кнедозагр.} = 1 - 0,05 = 0,95$.

Коэффициент недосбора платежей оценщиком принят на уровне 1,0, так как согласно наиболее распространенной форме договоров аренды объектов коммерческой недвижимости, арендная плата за объект недвижимости производится ежеквартально (ежемесячно) и оплата вносится заранее.

Расчет структуры доходов объекта оценки приведен в Таблице 12.8.

Структура доходов от эксплуатации.

Таблица 12.8.

Объект оценки	Потенциально сдаваемая площадь, кв.м.	Рыночная арендная ставка, руб. за 1 кв.м. в год	Потенциальный валовой доход, рублей	Коэффициент недозагрузки	Коэффициент недосбора платежей	Действительный валовой доход, рублей
Нежилое здание	562,6	24 195	13 612 107	0,95	1,0	12 931 502

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ И ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Операционные расходы по объекту оценки были определены на основании данных – «RWAY» - март 2017 г. и даны в Таблице 12.9.

Таблица 12.9.

SUMMARY			
Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. IV квартал 2016 г.			
Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2016 г., млн кв.м	15,1–16,8	10,9–11,3	10,9
Прирост площадей за 2016 г. ¹ , тыс. кв.м	336	1405 (678,5)	1090
Уровень вакансий			
класс «А»	20,5%	12,5% ²	12,0%
класс «В+»	17,4%		3,0%
класс «В»	12,8%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	120 000–450 000	–	35 000–46 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год ³	9000–50 000	5000–120 000	3000–5000
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2700–8000	3500–10 000	800–1500
Ставки капитализации, % ⁴	10,5–11,5	–	12–13

¹ Новое строительство.
² Действующие торговые центры.
³ Без учета НДС и операционных расходов.
⁴ По состоянию на февраль 2017 г.

Следовательно, операционные расходы от потенциального валового дохода для объекта оценки составят, с учетом НДС, составляет 3186 руб/м² и могут быть использованы для дальнейших расчетов. Определение чистого операционного дохода от эксплуатации объекта оценки дано в Таблице 12.10.

Определение чистого операционного дохода.

Таблица 12.10.

Наименование	Действительный валовой доход, руб. в год	Величина операционных расходов, руб.	Чистый операционный доход, руб. в год
Объект оценки	12 931 502	1 792 444	11 139 058

При расчете ставки капитализации для объекта оценки оценщика в качестве расчетной величины приняли значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов. Ставка капитализации была определена на основании данных – «Справочник оценщика недвижимости» 2016, том II, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород. Результаты исследований приведены в разделе 7, подраздел 7.4, даны в Таблице 12.11.

Таблица 12.11.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,6%	12,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	11,8%	13,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,9%	12,3%	13,5%

Таким образом, коэффициент капитализации для объекта оценки (принимается среднее значение) составляет 12,1%.

РАСЧЕТ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процедура расчета текущей стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки на основе формулы 1.

В результате сделанных вычислений текущая стоимость объекта оценки составляет:

$$PV = 11\,139\,058 / 0,121 = 92\,058\,331 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи доходного подхода, составляет 92 058 331 рублей.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Метод анализа иерархий (МАИ) – является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия действия элементов в иерархии. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

1 – равная важность

3 – умеренное превосходство одного над другим

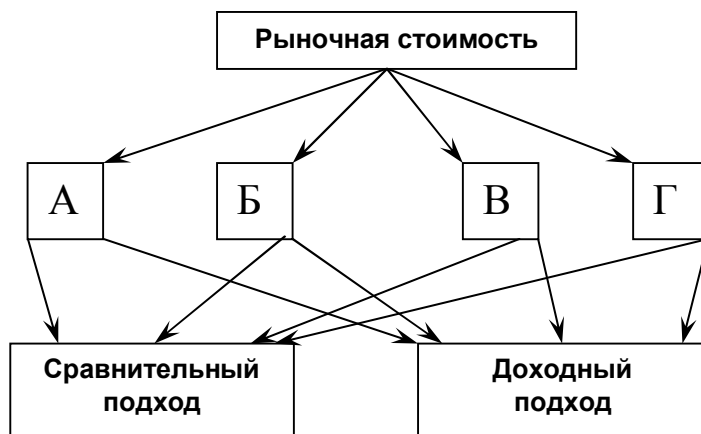
7 – значительное превосходство

9 – очень сильное превосходство

2,4,6,8 – промежуточные значения

Приоритеты синтезируются, начиная со 2-го уровня, вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

1. Проблема согласования результатов в виде иерархии



где, верхний уровень – цель – определение рыночной стоимости;

Промежуточные уровни – критерии согласования:

А – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца,

Б – тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ,

В – способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания,

Г – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

13.1. Матрица оценки весов критериев

№ п/п	Критерий	K1	K2	K3	K4	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	K1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250
2	K2	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250
3	K3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250
4	K4	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,250
Сумма						4,000	1,000

13.2. Оценка весов альтернатив (результатов, полученных различными подходами) по каждому критерию

13.2.1. Возможность отразить действительные намерения потенциальных инвесторов и продавца

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный	1,000	7,000	2,646	0,828
2	Доходный	1,000	0,300	0,548	0,172
Сумма		2,000	7,300	3,193	1,000

13.2.2. Тип, качество и обширность данных, на основании которых был проведен анализ

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный	1,000	5,000	2,236	0,691
2	Доходный	1,000	1,000	1,000	0,309
Сумма		2,000	6,000	3,236	1,000

13.2.3. Способность параметров учитывать характер и специфические особенности объекта

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный	1,000	5,000	2,236	0,803
2	Доходный	1,000	0,300	0,548	0,197
Сумма		2,000	5,300	2,784	1,000

13.2.4. Возможность учета влияния на стоимость объекта внешних факторов

№ п/п	Подход к оценке	1	2	Взвешенное значение интенсивности	Вес критерия
1	Сравнительный	1,000	5,000	2,236	0,691
2	Доходный	1,000	1,000	1,000	0,309
Сумма		2,000	6,000	3,236	1,000

13.3. Определение весового коэффициента для каждого применяемого подхода

Подход к оценке	Критерий 1	Критерий 2	Критерий 3	Критерий 4	Итоговое значение весов для каждого подхода
Сравнительный	0,828	0,691	0,803	0,691	0,7534
Доходный	0,172	0,309	0,197	0,309	0,2466
Сумма	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

13.4. Согласование результатов оценки

Подход к оценке, показатель	Сравнительный подход	Доходный подход
Результаты подходов, рублей	139 963 628	92 058 331
Весовая доля, %	75,34	24,66
Рыночная стоимость, рублей	128 150 182	

14. ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

Основываясь на двух подходах к оценке (сравнительном и доходном), оценщик (оценщики) получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного его значения.

Для согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки был применен метод анализа иерархий (МАИ).

С процедурой согласования, результатов стоимости объекта оценки, пользователь отчёта может ознакомиться в Разделе 13.

Таким образом, величина рыночной стоимости объекта оценки составляет 128 150 182 рубля, что с учетом математического округления составляет 128 150 000 рублей, в т.ч.:

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, рублей
1	Нежилое здание общей площадью 562,6 кв.м	55 361 000
2	Земельный участок общей площадью 631 кв.м.	72 789 000

*) Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.

ВЫВОД ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом математического округления составляет: 128 150 000 (Сто двадцать восемь миллионов сто пятьдесят тысяч) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, рублей
1	Нежилое здание общей площадью 562,6 кв.м	55 361 000
2	Земельный участок общей площадью 631 кв.м.	72 789 000

*) Согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 г. N 366-ФЗ.



м.п.
Поздняков Александр Петрович,
Заместитель генерального директора ООО «СТК»,
член СМАО, т. (495) 786-25-53



м.п.
Дробитько Владимир Викторович,
Оценщик ООО «СТК», член СМАО
т. (495) 786-25-53

15. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

ЗАКОНЫ И СТАНДАРТЫ

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- ФСО №1, утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1)», с учетом изменений и дополнений, вступивших в действие с 29.09.2015 г.
- ФСО №2, утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №2)» с учетом изменений и дополнений, вступивших в действие с 29.09.2015 г.
- ФСО №3, утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)», с учетом изменений и дополнений, вступивших в действие с 29.09.2015 г. и приказом Минэкономразвития России от 06.12.2016г. №785.
- ФСО №7, утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)».
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) «Оценка недвижимости», утвержденные решением Совета НП «СМАОс» (Протокол №78 от 15.08.2008 г.), измененные и дополненные решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2016/09/06 от 06.09.2016 г).

ИСТОЧНИКИ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчиком были предоставлены копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Информация, содержащаяся в них, была использована оценщиком в процессе подготовки отчета. Перечень документов представлен ниже:

- Выписка из ЕГРП № 1372655 от 02.08.2016 г.
- Выписка из ЕГРП № 1372656 от 02.08.2016 г.
- Прочая информация по объекту оценки, полученная от заказчика.

Копии документов на объект оценки даны в Приложении №3.

ИСТОЧНИКИ ВНЕШНЕЙ ПО ОТНОШЕНИЮ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ ИНФОРМАЦИИ

Ресурсы Интернет: /www.incom-realty.ru, http://www.cian.ru, www. realto.ru, база недвижимости WinNER и др. Распечатки описания объектов - аналогов приведены в Приложении №3.

- Оценка недвижимости: Учебник / Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008.

- Справочник оценщика недвижимости - 2016. Приволжский центр Финансового методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016.

Пользователь Отчета может ознакомиться с информацией, полученной Оценщиком (Оценщиками) из данных источников, воспользовавшись адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает,

что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

- Обзоры социально-экономического развития РФ, рынка офисной недвижимости г. Москвы, подготовленные оценщиками ООО «СТК», представлены в Разделе 10.

ИСТОЧНИКИ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ

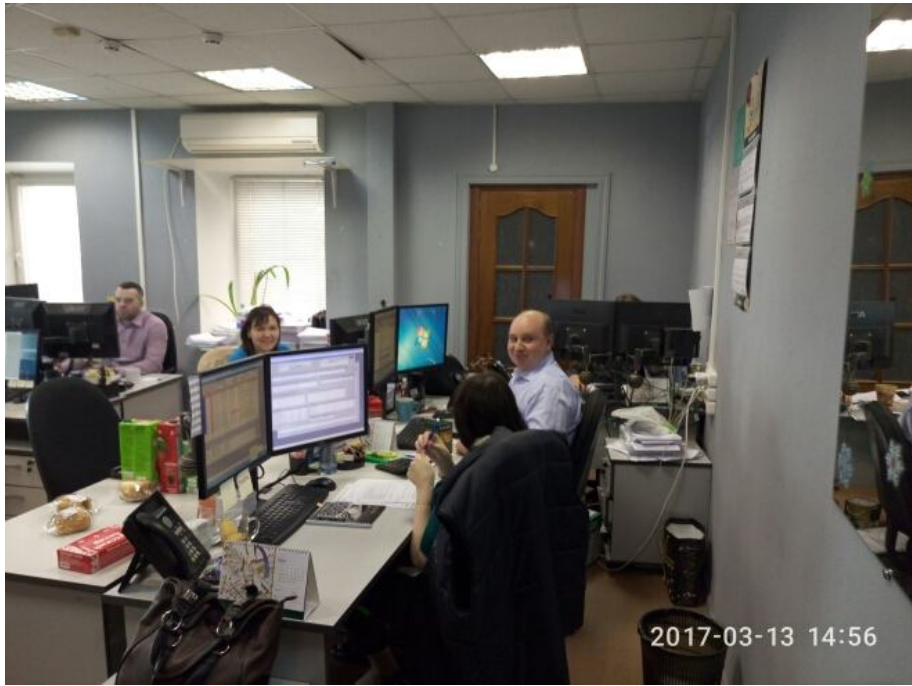
Ниже представлен (в случае их использования оценщиком в процессе проведения оценки и подготовки отчета) перечень источников дополнительной информации, не ведущей к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки:

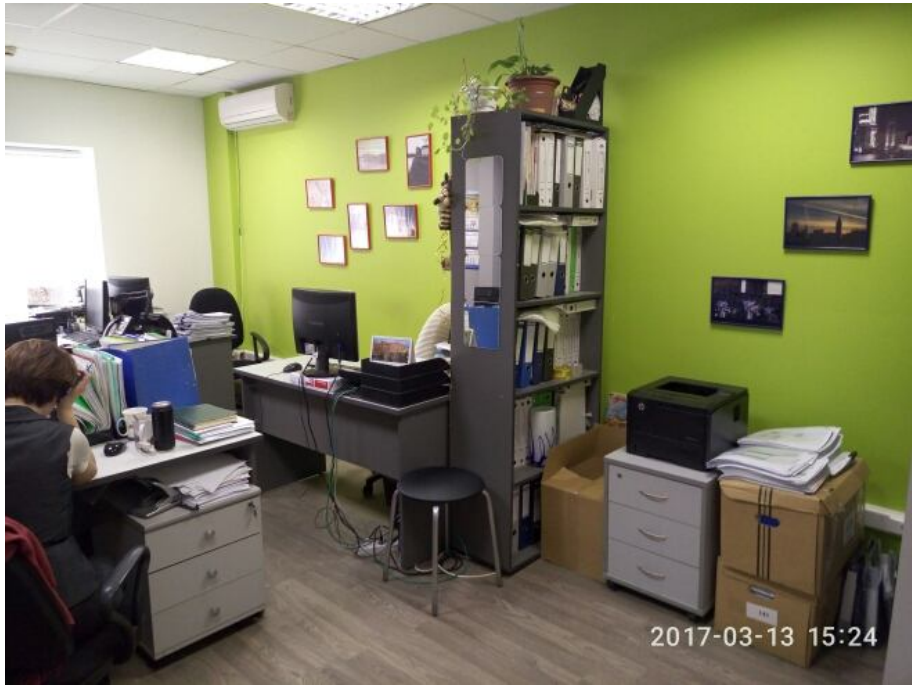
- Данные источники не использовались.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ









ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ООО «СТК»

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0780R/776/80057/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Современные Технологии Консалтинга»

Юридический адрес: 117420, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.57.

ИНН 7713201023 Резидент

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет **10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.**

Лимит ответственности на один страховой случай: **10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей**

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: отсутствует

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут **"01" января 2017 г.** и действует по 23 часа 59 минут **"31" декабря 2017 г.** включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик:  **Шувалов / Страхователь:**  **/Е.В. Фомичева/**

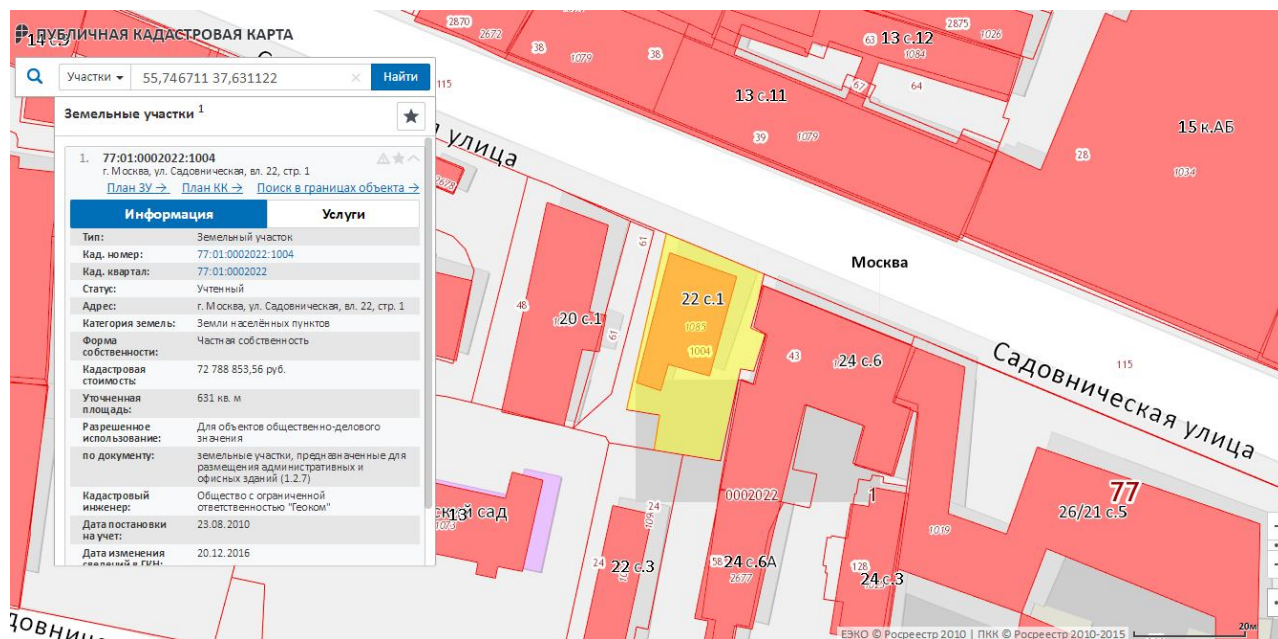
Доверенность № 496/14 от 08.12.2016

г. Москва 01.12.2016г.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

КОПИИ, ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И ПРАВО ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ЗАКЛЮЧЕНИЙ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ И ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ (ПРИ ИХ НАЛИЧИИ)

Местоположение объекта оценки на публичной карте земельного участка



Документы предоставленные заказчиком.

Выписка из ЕГРП о правах на объект, удостоверяющая регистр. <http://10.77.111.53/ExtractEditor1/Edit.aspx?id=1531458814001&>



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
 тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65
 e-mail: 77_upr@rosreestr.ru

« _____ » _____ 20 _____ г. № _____

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
 ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ
 ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 02.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0002022:1085	
Объект недвижимости:	Здание, назначение: нежилое, площадь 562, 6 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, ул.Садовническая, д.22, строен.1	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Публичное акционерное общество "М2М Прайвет Банк", ИНН: 7744001320, ОГРН: 1027739049370
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 77-77/011-77/011/003/2016-514/2 от 02.08.2016
4. Документы-основания:	4.1.	Соглашение об отступном от 25.05.2016
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Публичное акционерное общество "М2М Прайвет Банк"

Государственный регистратор

Герасимов И. В.

(фамилия, инициалы)



1372656



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**
 (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
 тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65
 e-mail: 77_upr@rosreestr.ru

« _____ » _____ 20 г.

№ _____

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
 ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ
 ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 02.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0002022:1004
	Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий (1.2.7), общая площадь 631 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, ул.Садовническая, вл.22, стр.1
	Состав объекта недвижимости:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Публичное акционерное общество "М2М Прайвет Банк", ИНН: 7744001320, ОГРН: 1027739049370
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-77/011-77/011/022/2016-670/2 от 02.08.2016
4.	Документы-основания:	4.1. Соглашение об отступном от 25.05.2016
5.	Ограничение (обременение) права:	
	5.1.1. вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка

дата государственной регистрации:	14.09.2011
номер государственной регистрации:	77-77-14/013/2011-206
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Бессрочно
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	город Москва
основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 25.11.2010 №2269-01 ДЗР

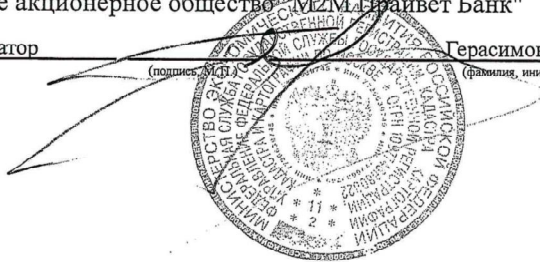
Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Публичное акционерное общество "ИТМ-Файнет Банк"

Государственный регистратор

(подпись, И.П.)

Герасимов И. В.

(фамилия, инициалы)



1372655

Экз. АСВ

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № 2017-923/45**

г. Москва

“31” марта 2017г.

Публичное акционерное общество «М2М Прайвет Банк» (далее ПАО М2М Прайвет Банк), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице представителя конкурсного управляющего Банком – Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» – Хамчица Максима Александровича, действующего на основании решения Арбитражного суда г. Москва от 22 февраля 2017 года по делу № А40-251578/16-177-295Б и доверенности от 27 февраля 2017 года № 194, с одной стороны и

Акционерный Коммерческий банк «АВАНГАРД» - публичное акционерное общество (далее ПАО АКБ «АВАНГАРД») именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Заместителя Председателя Правления Коновалова Станислава Феликсовича, действующего на основании Доверенности № 054/1 от 24.01.2017 г., с другой Стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование за плату помещение общей площадью 562,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Садовническая, д. 22, стр.1, а именно: комнаты №№ 1-17, 1А, 2А, расположенные на 1 этаже Здания; комнаты №№ 1-13, расположенные на 2 этаже Здания; комнаты №№ 1, 1а, 1б, 2, 2а, 3-7, А, Б, расположенные на антресоли, согласно данным БТИ (далее – Помещение).

Точное расположение Помещения, переданного в аренду, обозначено на копии поэтажного плана и является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение 1 к Договору).

1.2. Помещение находится в собственности Арендодателя, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 77 АМ № 341663 выданным 02 ноября 2010 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77-77-03/075/2008-505 от 24.01.2009 г.

1.3. Помещения передаются Арендатору для использования под офис для уставной деятельности.

1.4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Помещения находятся в состоянии, пригодном для использования по назначению, указанному в п. 1.3 настоящего Договора.

2. СРОК АРЕНДЫ

2.1. Помещения передаются Арендодателем Арендатору во временное владение и пользование на срок с 01 апреля 2017 года по 30 июня 2017 года (далее – Срок аренды) по Акту приема-передачи.

2.2. Срок аренды может быть продлен по соглашению Сторон.

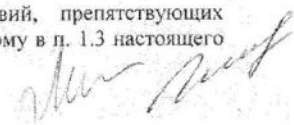
2.3. В случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора Арендатор не имеет преимущественного перед другими лицами права на заключение договора аренды Помещения на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до окончания срока аренды. При условии получения предварительного письменного согласия Арендодателя и при надлежащем исполнении всех условий настоящего Договора Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещения на новый срок на новых условиях, которые будут предложены Арендодателем. В случае нарушения Арендатором указанных в настоящем пункте требований, Арендодатель будет вправе вступить в отношения по аренде Помещений с третьими лицами.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. Предоставить Помещения Арендатору по Акту приема - передачи в течение 3 (три) дней с даты заключения Договора.

3.1.2. В случае возникновения по вине Арендодателя условий, препятствующих использованию Арендатором Помещений по их назначению, установленному в п. 1.3 настоящего



Договора, принять меры по устранению таких условий.

3.1.3. При истечении Срока аренды или досрочном расторжении настоящего Договора принять от Арендатора помещение по Акту приема-передачи, подготовить и передать Арендатору подписанный со своей Стороны уполномоченным лицом Акт сверки взаимных расчетов (далее – Акт сверки).

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Доступа в Помещения с целью их периодического осмотра на предмет проверки состояния Помещений и соблюдения условий их использования Арендатором в соответствии с Договором и действующим законодательством.

3.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору полностью или частично.

3.2.3. Если в течение 7 (семь) дней с момента окончания срока аренды Арендатор не вывезет все свое имущество из Помещений, по своему усмотрению переместить все указанное имущество или его часть из Помещений, не неся при этом ответственности перед Арендатором за его повреждение и/или утерю, а Арендатор принимает на себя все расходы, понесенные в связи с таким перемещением.

3.2.4. Отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке согласно пункту 3 ст. 450 ГК РФ, направив письменное уведомление Арендатору за 7 (семь) календарных дней до предполагаемой даты расторжения настоящего договора в следующих случаях:

- в случае если Арендатор использует Помещение не по назначению или с существенным нарушением условий настоящего Договора.

- в случае если Арендатор существенно ухудшает Помещение. При этом вред, причиненный имуществу Арендодателя, подлежит возмещению Арендатором в течение 10 (десять) дней с момента его обнаружения, на основании письменного требования Арендодателя;

- в случае задержки Арендатором приема Помещения по Акту сдачи-приемки согласно п. 3.3.1. Договора на срок более 10 (десяти) банковских дней;

- в случае если Арендатор допускает нарушение сроков внесения арендной платы или иных платежей, в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.5. В случае нарушения Арендатором условий предусмотренных п. 4.2, Договора Арендодатель вправе полностью или частично приостановить выполнение своих обязательств по Договору.

3.2.6. Осуществлять иные права, предоставленные Арендодателю настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. Принять у Арендодателя Помещения по Акту приема-передачи в течение 3 (три) дней с момента предоставления Помещений Арендодателем в соответствии с п. 2.1 Договора.

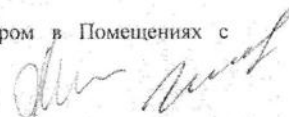
3.3.2. Своевременно вносить арендную плату в порядке, сроки и размере, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3. Владеть и пользоваться Помещениями исключительно в целях, установленных в п. 1.3 настоящего Договора, и в соответствии с установленными техническими, санитарными и противопожарными нормами, а также общепризнанными нормами и правилами общественного порядка.

3.3.4. Обеспечивать доступ уполномоченных лиц Арендодателя в арендуемые Помещения для периодического осмотра помещения. В случае возникновения аварийных ситуаций Арендатор обязан обеспечить незамедлительный доступ в Помещения уполномоченных лиц Арендодателя, ремонтно-эксплуатационных организаций и аварийно-технических служб.

3.3.5. Производить отдельные и неотделимые улучшения, перепланировки и переоборудование Помещений, изменение физического состояния поверхностей пола, потолка, и стен только при наличии письменного согласия Арендодателя, которое должно содержать перечень планируемых мероприятий с описанием планируемого результата, на основании чего Сторонами составляется и подписывается соответствующее Дополнительное соглашение к настоящему Договору. Работы должны производиться только при условии соблюдения правил противопожарной безопасности. Необходимые для этого согласования, получение разрешений и регистрацию результатов в государственных органах и органах местного самоуправления осуществляет Арендатор. В случае обнаружения Арендодателем указанных изменений в Помещениях или системах жизнеобеспечения здания, Арендатор по поручению Арендодателя устраняет эти изменения за свой счет и несет ответственность за возмещение любого ущерба, понесенного Арендодателем вследствие таких изменений.

Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором в Помещениях с



согласия Арендодателя, возмещению не подлежит.

3.3.6. Произведенные Арендатором отделимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью, однако Арендатор обязуется отделить данные улучшения без причинения ущерба арендуемым Помещениям, в ином случае Арендатор обязуется провести ремонтные работы либо возместить их стоимость, по согласованию с Арендодателем.

3.3.7. Не передавать Помещения в безвозмездное пользование, не отдавать в залог арендные права, не уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, а также не заключать Договоры субаренды без предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.3.8. В течение срока действия настоящего Договора содержать Помещение и все коммуникации, находящиеся в нем, в исправном состоянии, удовлетворяющем требованиям санитарной, пожарной и технической безопасности, иным требованиям по безопасности нежилых помещений, установленным действующим законодательством, а также не ухудшать состояние прилегающих к нему территорий.

3.3.9. Осуществлять за свой счет текущий ремонт Помещений, необходимый для поддержания его в надлежащем техническом и санитарном состоянии, устранять своими силами и за свой счет последствия аварий коммуникаций Помещения, произошедшие по вине Арендатора, письменно уведомляя об этом Арендодателя с указанием сроков устранения последствий аварий, а также своевременно принимать необходимые меры по их недопущению. В случае выхода из строя электротехнического, сантехнического оборудования (отдельных элементов), охранно-пожарной сигнализации Арендатор оплачивает их ремонт или замену.

3.3.10. Нести расходы по содержанию Помещений, в том числе по оплате потребляемых Арендатором коммунальных услуг.

3.3.11. Не доставлять в Помещения и не хранить в них оружие, боеприпасы, ядовитые, взрывоопасные, горючие, токсичные, радиоактивные, отравляющие и прочие вещества и предметы, опасные для жизни и здоровья человека и вредные для окружающей среды.

3.3.12. Самостоятельно и за свой счет осуществлять вывоз и утилизацию мусора и других отходов. Не загромождать места общего пользования и подходы к помещению.

3.3.13. Соблюдать правила пожарной безопасности, оборудовать Помещения первичными средствами пожаротушения и назначить ответственного за выполнение правил пожарной безопасности, предоставив Арендодателю копию приказа о таком назначении. Принимать все разумные меры для обеспечения безопасности Помещений, а также лиц и вещей, в любое время находящихся в Помещениях.

3.3.14. В срок не позднее 10 дней с момента получения от Арендодателя Акта сверки взаимных расчетов обеспечить его подписание уполномоченным лицом или в тот же срок предоставить письменные мотивированные возражения и (или) замечания к Акту сверки взаимных расчетов.

3.3.15. В день истечения Срока аренды или расторжения настоящего Договора передать Арендодателю по Акту приема-передачи Помещения в состоянии, отвечающем требованиям, установленным п. 3.3.16 Договора, все ключи от Помещений, а также освободить Помещения от принадлежащего Арендатору имущества.

3.3.16. При освобождении Помещений привести их в то состояние, в котором они были переданы Арендатору с учетом естественного износа.

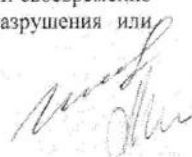
3.3.17. Не допускать действий сотрудников и посетителей Арендатора, нарушающих общественный порядок и режим эксплуатации Помещений в здании, препятствующих нормальной работе других предприятий и организаций, находящихся в здании.

3.3.18. Не использовать зоны общего пользования для осуществления какой-либо своей деятельности без письменного согласия Арендодателя.

3.3.19. Не использовать Помещения в целях или для ведения деятельности, которая является незаконной, опасной или способной причинить неудобства, или нанести ущерб Арендодателю, другим арендаторам или любому другому лицу в здании, а также в целях деятельности, которая может причинить вред Помещениям или зданию.

3.3.20. Устанавливать сигнализацию, дополнительные системы охраны в Помещениях только по согласованию с Арендодателем.

3.3.21. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования или любом ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) ущерб Помещениям, незамедлительно сообщать об этом Арендодателю, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Помещений.



3.4. Арендатор имеет право:

3.4.1. Производить неотделимые улучшения Помещения за свой счет при условии получения предварительного письменного согласия Арендодателя с учетом положений п. 3.3.5. настоящего Договора.

3.4.2. Застраховать за свой счет Помещения от риска случайной гибели или повреждения. Выгодоприобретателем по договору страхования является Арендодатель.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

4.1. Арендная плата за Помещение составляет 723 200,00 рублей в месяц, включая НДС в размере 18 %, что составляет 110 318,65 (сто десять тысяч триста восемнадцать рублей 65 копеек) установленном законодательством Российской Федерации размере.

Фактически понесенные Арендодателем затраты по обеспечению Помещений электроэнергией, теплоснабжением, водоснабжением, канализацией и иными коммунальными и эксплуатационными услугами в размере действующих тарифов согласно счетам, выставляемым Арендодателю соответствующими службами, не входят в арендную плату и оплачиваются Арендатором Арендодателю в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения соответствующего счета от Арендодателя.

4.2. Арендатор обязан уплачивать арендную плату ежемесячно в размере, установленном настоящим Договором, не позднее 10 числа каждого месяца, за который производится оплата, по реквизитам Арендодателя, указанным в разделе 10 настоящего Договора.

Арендодатель принимает меры для своевременного (до наступления срока платежа) направления Арендатору счета на уплату арендной платы. Неполучение или просрочка получения Арендатором счета не являются основанием для неуплаты арендной платы в установленный в настоящем пункте срок.

4.3. Моментом исполнения обязательств Арендатора по уплате арендной платы и оплате коммунальных и эксплуатационных услуг считается дата поступления денежных средств на счет Арендодателя.

4.4. Ставка арендной платы может быть изменена Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с п. 3 ст. 614 Гражданского кодекса РФ с извещением об этом Арендатора не позднее, чем за 30 дней до введения таких изменений.

5. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, ДОПОЛНЕНИЯ, И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Внесение изменений и дополнений в настоящий Договор совершается в письменной форме путем заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору. Дополнительные соглашения подписываются уполномоченными представителями Сторон и являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Предложения Стороны о внесении изменений и дополнений в настоящий Договор направляются другой Стороне в письменном виде и рассматриваются этой Стороной в 3-дневный срок со дня их получения.

5.2. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, предварительно уведомив Арендатора не менее чем за 30 дней до предполагаемой даты расторжения, в том числе в случае несоблюдения Арендатором условия о целевом использовании помещений.

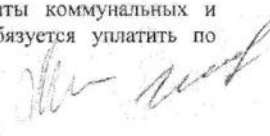
5.3. Арендатор вправе расторгнуть настоящий Договор во внесудебном порядке в предусмотренных законом случаях, предварительно уведомив Арендодателя о намерении расторгнуть Договор не менее чем за 30 дней до предполагаемой даты его расторжения.

5.4. В случае продления Срока аренды на неопределенный срок любая из Сторон вправе во всякое время расторгнуть Договор путем одностороннего отказа от его исполнения с обязательным предварительным уведомлением другой Стороны не позднее чем за 30 дней до предполагаемой даты расторжения Договора.

Арендатор обязан уплатить арендную плату за все время пользования Помещениями, включая пользование Помещениями после получения уведомления Арендодателя об отказе от исполнения настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае просрочки уплаты арендной платы и/или оплаты коммунальных и эксплуатационных услуг в течение более чем 30 дней Арендатор обязуется уплатить по



письменному требованию Арендодателя неустойку в размере 0,1% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

6.2. В случае нанесения ущерба Помещениям в течение 14 рабочих дней с момента предъявления Арендодателем соответствующего подтвержденного требования Арендатор обязуется возместить все убытки, понесенные Арендодателем.

6.3. В случае просрочки возмещения причиненных Арендодателю убытков в соответствии с п. 6.2 Договора в течение более чем 30 дней Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере 0,1% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

6.4. При просрочке платежа по арендной плате в течение более чем 60 дней Арендодатель вправе прекратить доступ Арендатора в арендуемые им Помещения.

6.5. В случае несвоевременного возврата помещений Арендатор обязан уплатить Арендодателю арендную плату за все время просрочки возврата Помещений, а также пени в размере 0,1% от размера годовой арендной платы за каждый день просрочки.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору аренды в той степени, в какой такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, оказавших существенное воздействие на Сторону, затронутую этими обстоятельствами, и такое освобождение будет распространяться на все время действия этих обстоятельств.

7.2. Сторона, затронутая обстоятельствами непреодолимой силы, должна немедленно, но в любом случае не позднее чем через 10 (десять) дней после наступления этих обстоятельств, известить об этом другую Сторону в письменном виде. Такое сообщение должно содержать информацию о характере обстоятельств непреодолимой силы и, насколько это возможно, оценку их воздействия на способность затронутой Стороны выполнять свои обязательства по настоящему Договору аренды, а также оценку продолжительности действия этих обстоятельств. После прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы Сторона, затронутая ими, должна немедленно, но в любом случае не позднее чем через 3 (три) дня письменно известить другую Сторону о таком прекращении.

7.3. Стороны обязуются соблюдать все другие обязательства, не затронутые обстоятельствами непреодолимой силы, и приложат все разумные усилия для уменьшения воздействия этих обстоятельств.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 2(двух) месяцев, или, если возникнут разумные основания предположить, что они продлятся более 3 (трех) месяцев, или в случае, если обстоятельства непреодолимой силы будут вытекать из действующего законодательства Российской Федерации, Стороны вступят в переговоры и приложат все разумные усилия к согласованию таких изменений настоящего Договора, которые необходимы для того, чтобы Стороны продолжали выполнять свои обязательства по нему на условиях, максимально приближенных к первоначальным.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Стороны предпринимают меры для разрешения споров и разногласий, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, путем переговоров.

8.2. Неурегулированные Сторонами споры передаются на рассмотрение в арбитражный суд г. Москвы.

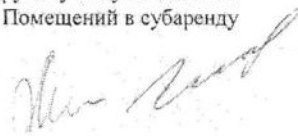
8.3. Существование спора, разногласий или претензий, равно как и рассмотрение дела в арбитражном суде, не освобождает ни одну из Сторон от исполнения обязательств по настоящему Договору.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. К положениям настоящего Договора применяется действующее законодательство Российской Федерации.

9.2. Настоящий Договор имеет законную силу как для Арендодателя и его правопреемников, так и для Арендатора и его правопреемников.

9.3. Переход права собственности на арендуемые Помещения к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора. Сдача Помещений в субаренду осуществляется только с письменного согласия Арендодателя.



9.4. В целях соблюдения положений законодательства Российской Федерации, устанавливающих необходимые требования для сохранения жизни и здоровья работников в процессе трудовой деятельности и во исполнение Федерального закона от 23.02.2013 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака» в сдаваемых в аренду Помещениях Арендатору, его сотрудникам и посетителям запрещается курение табака во всех помещениях Арендатора.

9.5. Любые уведомления, требования, согласования и разрешения, а также другие сообщения, которые могут или должны иметь место между Сторонами в соответствии с настоящим Договором, должны производиться в письменной форме и передаваться путем личной доставки уведомляемой Стороне или посредством почтового отправления заказным письмом с уведомлением о вручении адресату, направляемого по адресу, указанному в настоящем Договоре. Стороны немедленно уведомляют друг друга о любых изменениях в их контактных адресах и реквизитах банковских счетов. В случае изменения адреса и иных реквизитов каждая из Сторон обязана уведомить другую Сторону не менее чем за 30 дней. Исполнение обязательств Стороной по старым адресам и банковским реквизитам до получения уведомления об их изменениях считается должным и надлежащим исполнением.

9.6. Стороны договариваются сохранять конфиденциальность информации, касающейся настоящего Договора, за исключением предоставления такой информации представителям Сторон, судебным и иным уполномоченным государственным органам, правопреемникам или субарендаторам, в т.ч. потенциальным, и в иных случаях в соответствии с действующим законодательством.

9.7. Настоящий Договор составлен на 9 (девяти) листах в двух экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Неотъемлемой частью настоящего Договора является Приложение №1- копия поэтажного плана (на трех листах).

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатор:

Акционерный Коммерческий банк «АВАНГАРД»
публичное акционерное общество
Адрес местонахождения: 115035, г. Москва,
ул. Садовническая, дом 12, стр.1
ОГРН 1027700367507
ИНН 7702021163 / КПП 997950001
К/с 3010181000000000201
в ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525201

Заместитель Председателя Правления
ПАО АКБ «АВАНГАРД»



/С.Ф. Коновалов/

Арендодатель:

Публичное акционерное общество «М2М Прайвет
Банк»
Юридический адрес: 125009, г. Москва,
Леонтьевский пер., 21/1, стр.1
ОГРН 1027739049370
ИНН 7744001320 / КПП 775001001
Банковские реквизиты:
Получатель: Государственная корпорация
«Агентство по страхованию вкладов»
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО,
г. Москва 35
Р/с 40503810145250003051
БИК 044525000,
ИНН 7744001320, КПП 775001001
счет № 76/11-0569 (КУ ПАО М2М Прайвет Банк)

Представитель конкурсного управляющего
ПАО М2М Прайвет Банк



/М.А. Хамчич/

Объекты-аналоги сравнительный подход

здание

Москва, район Замоскворечье, Садовническая ул., 27С9
Показать на карте

Новокузнецкая, 7 мин. пешком

162 680 000 руб.
280 000 руб. за м², включая: НДС, продажа

Следить за изменением цены

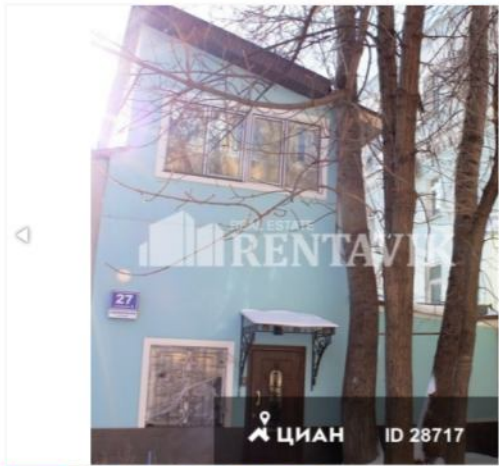

+7 495 768-47-44, +7 916 831-51-40
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании

Общая площадь:	581 м ²
Этажей в здании:	2

Здание (ОСЗ). 7 мин. пешком от м. Новокузнецкая. Здание общей площадью 581 м² на второй линии домов в пешей доступности от метро Новокузнецкая. Здание имеет собственную территорию с парковочной зоной. Внутри особняка были произведены отделочные работы и полная замена инженерных коммуникаций по общим стандартам.
2 этаж и цоколь. 1-ый этаж - 225,2 м², 2-ой этаж - 181,2 м², цоколь - 174,7 м². Здание не является памятником архитектуры. Перекрытия железобетонные. Количество этажей: 2, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: видеонаблюдение, контроль доступа. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: столовая, кафе, ресторан, банк. Лот 24195

Банк ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 1 573 759 Р
Предварительный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

RENTAVIK Real Estate PRO

БИ на Магистральная РЕКЛАМА

<https://www.cian.ru/sale/commercial/158648142/>

здание

Москва, район Замоскворечье, Садовническая ул., 32С1
Показать на карте

Новокузнецкая, 5 мин. пешком

400 000 000 руб.
242 719 руб. за м², включая: НДС, продажа

Следить за изменением цены

+7 495 589-47-44, +7 917 511-90-64
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании

Общая площадь:	1 648 м ²
Этажей в здании:	3

Здание (ОСЗ). 5 мин. пешком от м. Новокузнецкая. Здание состоящее из 2 этажей и мансарды. Год постройки здания 1958 г. Год реконструкции здания 2005 г. Высота потолков от 2,81 до 3,15 м. Все коммуникации (отопление, водоснабжение, канализация) центральные. Связь МГТС (20 номеров).
Площадь земельного участка 1 199 м². Долгосрочный договор аренды земельного участка, до 2061 года. Перекрытия в зданиях железобетонные. Электрическая мощность 210 кВт. Современные системы коммуникаций и кондиционирования, пожаротушения. Количество парковочных машиномест для автомобилей (наземная) 11 шт. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная, смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: контроль доступа. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Лот 23626
ЦианID <https://www.cian.ru/sale/commercial/158648090/>

Банк ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 3 869 583 Р
Предварительный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!




Плоская торговая помещений РЕКЛАМА

<https://www.cian.ru/sale/commercial/158648090/>

здание

Москва, район Замоскворечье, Садовническая ул., 70С2

[Показать на карте](#)

Павелецкая, 10 мин. пешком

180 000 000 руб.

276 753 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 968 764-44-96

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании

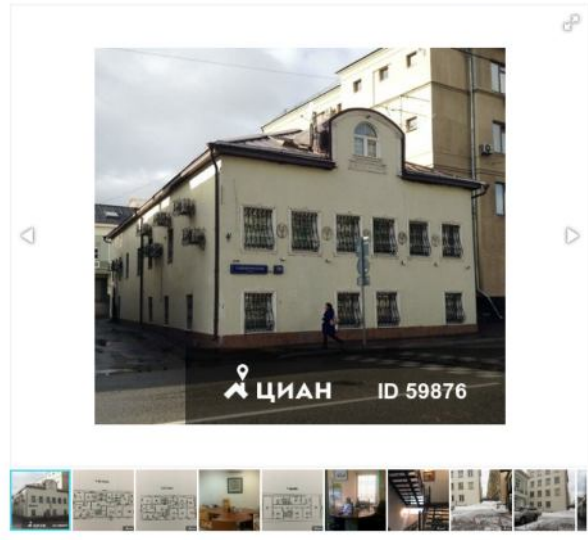
Общая площадь: 650,4 м²

Этажей в здании: 3

Продается Отдельно стоящее здание ОСОБНЯК, помещение 650,4 кв.м., в 10 минутах ходьбы от станции метро Павелецкая, Новокузнецкая. 2 этажа + чердак: 1 эт. 212,5 кв.м., 2 эт. - 216,1 кв.м., чердак 221,8 кв.м. Три отдельных входа. Есть проезд к зданию с Садовнической набережной. Земельный участок 300 кв.м. пятно застройки в аренде до 2022 г. С преимущественным правом продления договора. Высота потолков 2,88 м. Построено в 1840г., проведена реконструкция в 2007 г. Оптоволокло. Выделенная мощность 40 кВт. Имеется свой генератор. Перекрытия железобетонные. Инженерное оборудование в хорошем состоянии. Центральная система вентиляция, кондиционирования. Особняк, оборудованный под Банк. Первая линия домов. Сертифицированный кассовый узел, хранилище, депозитарий. Кабинетная планировка, хороший ремонт за выездом арендатора с мебелью. Выделенная зона руководителя с переговорной. Парковка на прилегающей территории на 7 автомобилей. Система обеспечения безопасности и контроля доступа, видеонаблюдение. Возможно другое назначение: офис, мед. центр, гостиница и пр. Собственник юр лицо, плательщик НДС. Возможна продажа частями., Москва, Замоскворечье, Садовническая улица 70С2, м. Павелецкая, продается ОСЗ, общ. пл. 650.4 кв.м., 1/3 этаж



+ Просмотров: всего 14, за сегодня 1 [Платное](#) 12 июн, 20:50



<https://www.cian.ru/sale/commercial/157834142/>

Объекты-аналоги доходный подход

здание

Москва, район Замоскворечье, Садовническая ул., 14С9
 Показать на карте

Новокузнецкая, 6 мин. пешком

2 211 000 руб. в месяц
 24 011 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 926 110-80-90
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный


О здании

Тип здания: административное здание
 Общая площадь: 1 105 м²
 Этажей в здании: 4


Отдельно стоящее здание. Первая линия домов. Три этажа + цоколь + мансарда. Реконструкция здания выполнена в 1995 г. Кабинетная планировка, внутреннее разделение офисных помещений выполнено перегородками с остеклением и внутренними жалюзи. В здании имеется банковское хранилище, подлежащее сертификации. 2 м/м во дворе. Парковка стихийная возле здания или подземная в соседнем здании. Номер лота на нашем сайте: 18145.

Penny Lane Коммерческая
 Показать телефон

Просмотров: всего 35, за сегодня 0 Платное вчера, 17:01



ЦИАН ID 12867384



ПСК на Подъённой улице
 Транспортная доступность. Удобство выезда на ТТК, Шоссе Энтузиастов и Рязанский пр-т

РЕКЛАМА

<https://www.cian.ru/rent/commercial/153832243/>

Москва, район Замоскворечье, Садовническая ул., 44С1
 Показать на карте

Новокузнецкая, 8 мин. пешком

2 102 000 руб. в месяц
 24 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 495 256-40-94, +7 925 324-33-64
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата: 2 мес
 Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный

О здании

Тип здания: административное здание
 Общая площадь: 1 051 м²
 Этажей в здании: 2
 Состояние: типовый ремонт
 Участок: в собственности
 Категория: действующий

Номер: О-2150. Аренда офисного особняка на Садовнической улице.

Объект расположен в районе Замоскворечье ЦАО г.Москвы. В непосредственной близости находятся Садовническая и Космодамианская набережные. Расстояние до Садового кольца - 1 км. Дорога пешком до ближайшей станции метро "Новокузнецкая" займет 5-8 минут.


Общая площадь - 1051 кв.м

Объект построен в 1880 году, в 2000 году производилась реконструкция и капитальный ремонт.

Помещения предлагаются в аренду с полностью выполненным ремонтом.

БАНК ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 244 016 Р

Предварительный расчет
 Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!



ЦИАН ID 364379

Пром. участок Чашкиново
 Продажа от 0.5 Га. Солнце-ингорский р.п. Электричество, газ, водоснабжение. Под пр-во, склад
 Тел.: (495) 162-75-20

Проектная декларация на реконструированном сайте

Детский ТРЦ Бебистор
 У метро Войковская. Аренда площадей от 10 до 3 000 м². Нет аналогов в

РЕКЛАМА

<https://www.cian.ru/rent/commercial/14783079/>

здание

Москва, район Замоскворечье, Садовническая наб., 9

[Показать на карте](#)

Новокузнецкая, 7 мин. пешком

6 170 000 руб. в месяц

24 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 730-68-80, +7 903 018-91-94

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: **прямая**
Срок аренды: **длительный**

О здании

Тип здания: **административное здание**
Общая площадь: **3 085 м²**
Этажей в здании: **5**
Класс: **B**

Офисы предлагаются на 1-5 этажах, на 1-м этаже помещение площадью 784,4 кв. м подходит для банка. Здание не оборудовано инженерными системами по регулированию микроклимата в помещениях, только естественная вентиляция с возможностью установки кондиционеров за счёт арендатора. В комплексе установлено 2 лифта, системы охраны и видеонаблюдения, телекоммуникационную связь обеспечивает ООО Тэвия. В настоящее время здание арендует банк, срок аренды заканчивается 30 сентября 2017 г. По желанию арендатора здание может быть перепрофилировано за его счет, возможно предоставление каникул. Возможна долгосрочная аренда.



БАНК ЗЕНИТ
КАКОЕ КОЛИЧЕСТВО ПРЕДЛАЖАЕТ
Ежемесячный платеж
от **716 260 Р**
* Предварительный расчет
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

Просмотров: всего 2, за сегодня 0 [Платное](#) 14 июн, 17:40



РЕКЛАМА
БЦ на Магистральной
Бизнес-парк на Магистральной. Офисные блоки, торговые помещения, складские блоки.
Тел: (495) 140-85-08

<https://www.cian.ru/rent/commercial/158525342/>