

«Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516
Тел.: 495 749-3271, тел. / факс: 499 124-8558
E-mail: m_trast@mail.ru

ОТЧЕТ

№ 0007-ОЦ/2016

об определении справедливой стоимости имущественного комплекса в составе:

- *нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, общей площадью 5 968,2 кв. м, условный номер: 73425;*
- *нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7, общей площадью 7 567,2 кв. м, условный номер: 73524;*
- *право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7, общей площадью 11 774 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66*

г. Москва, 2016 г.

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516
Тел.: 495 749-3271, тел. / факс: 499 124-8558
E-mail: m_trast@mail.ru

Исх. №0007-ОЦ/2016 от 04.02.2016 г.

Финансовому директору
ООО «Управляющая компания ПРМОСВЯЗЬ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
г-ну Рыбакову А.В.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с условиями Дополнительного соглашения № 06 от 29.01.2016 года к Договору № б/н от 13 марта 2013 г. нашей организацией произведена работа по определению справедливой стоимости следующих объектов:

- ✓ нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, общей площадью 5 968,2 кв. м, условный номер: 73425;
- ✓ нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7, общей площадью 7 567,2 кв. м, условный номер: 73524;
- ✓ право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7, общей площадью 11 774 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66.

Цели оценки: определение справедливой стоимости Объектов оценки.

Предполагаемое использование результата оценки: определение стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектами оценки.

Дата оценки – 03.02.2016 г.

Работа выполнена на основании Дополнительного соглашения № 06 от 29.01.2016 года к Договору № б/н от 13 марта 2013 г.

Исполнитель работ: ЗАО «Мегаполис Траст».

Адрес места нахождения Исполнителя: 117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3.

Почтовый адрес Исполнителя: 117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3, офис 516.

Оценка проведена в соответствии со следующими документами:

- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
- Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года; Федеральный стандарт оценки ФСО №7 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014 г.;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н; официально опубликован 27.08.2012;
- Свод стандартов оценки ССО РОО-2010;
- Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;

➤ *Гражданский кодекс Российской Федерации.*

Экспертиза имеющихся прав на объект нами не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

В ходе нашей работы были рассмотрены представленные нам материалы относительно объекта оценки, а также проведен анализ рынка. Исследование объекта оценки включали в себя также анализ коммерческой составляющей. На основании проведенной работы был сделан вывод о величине итоговой справедливой стоимости.

Оценка справедливой стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. Изучение и анализ документов об объекте оценки:

- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 11.01.2011 года серии 77 АМ №835154, выписка из технического паспорта на здание (строение) от 14.02.2011 года, справка БТИ о состоянии здания от 14.02.11 года, кадастровый паспорт от 21.02.2011 года, экспликация, поэтажный план.*
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права от 11.01.2011 года серии 77 АМ №835153, справка БТИ о состоянии здания (дата заполнения 21.02.11 г.), выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию от 21.02.2011 года, кадастровый паспорт на 21.02.2011 года, экспликация поэтажный план.*

2. Визуальное освидетельствование объекта оценки.

3. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.

4. Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и сопоставимым с ним объектам.

5. Применение стандартных процедур расчета справедливой стоимости объекта.

6. Сведение результатов расчетов справедливой стоимости, полученных по различным подходам: на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) справедливой стоимости объекта.

При проведении оценки в качестве эксперта – оценщика выступали:

- Эксперт-оценщик состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем Назаров Максим Юрьевич. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003597; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 26 июня 2006 года, Диплом ИТТ №819453, регистрационный №1604. Страхование гражданской ответственности – страховой полис №922/896658335 выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2015 г. по 11 февраля 2016 г; страховая сумма 3 000 000 рублей.*
- Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем - Бодрова Светлана Витальевна. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003555; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация*

«Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 12 декабря 2007 года, Диплом ИТТ №932953, регистрационный №1752. Страхование гражданской ответственности – страховой полис №922/896791058 выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2015 г. по 11 февраля 2016 г.; страховая сумма 3 000 000 рублей.

Результаты нашей работы изложены в форме сводного отчета, полнота которого соответствует заданию, полученному от Вас. Вспомогательная документация, содержащая требуемую для анализа информацию и наши промежуточные выводы остаются в архиве ЗАО «Мегаполис Траст».

В результате проведенной работы, итоговая справедливая стоимость объекта оценки, округленно, составляет:

856 252 229 (Восемьсот пятьдесят шесть миллионов двести пятьдесят две тысячи двести двадцать девять) рублей

По результатам проведенной работы и в соответствии с условиями Дополнительного соглашения № 06 от 29.01.2016, к Договору б/н от 13.03.2013 составлен Отчет № 0007-ОЦ/2016, который мы Вам представляем с настоящим письмом.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО «Мегаполис Траст»



О.А. Назарова

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516
Тел.: 499 124-8558, тел. / факс: 499 124-8558
E-mail: m_trast@mail.ru



[Handwritten signature]

Генеральный директор
«04» февраля 2016 г.

СВОДКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: объекты недвижимого имущества: нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, общей площадью 5 968,2 кв. м, условный номер: 73425; нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7, общей площадью 7 567,2 кв. м, условный номер: 73524; право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7, общей площадью 11 774 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66.

Место расположения объекта оценки: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, строение 3, город Москва, ул. Складочная, д. 3, строение 7.

Собственник объекта оценки: владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Эверест Центр" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ".

Заказчик работы, место нахождения, ИНН, ОГРН: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр», ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 Адрес: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27. в лице генерального директора Рыбакова А.В.

Субъект права объекта оценки: владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Эверест Центр" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ".

Цели и задачи: определение справедливой стоимости.

Назначение оценки: определение стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектами оценки.

Вид стоимости: справедливая стоимость.

Оцениваемые права: экспертиза сделана в предположении наличия права собственности на оцениваемое имущество, обремененное доверительным управлением.

Имущественные права на объект оценки: право общей долевой собственности за владельцами инвестиционных паев ЗПИФН "Эверест Центр" под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ». Данные о владельцах установлены лицевыми счетами в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление. Земельный участок ограничен целевым назначением.

Основание для проведения оценки: Дополнительного соглашения № 06 от 29.01.2016 года к Договору № б/н от 13 марта 2013 г.

Балансовая стоимость на дату проведения оценки: не установлена.

Дата оценки (дата определения стоимости): 03.02.2016 г.

Дата осмотра (обследования) объекта оценки: 29.01.2016 г.

Период проведения работ по оценке: 29.01.2016- 04.02.2016 гг.

Дата составления отчета: 04.02.2016 г.

Порядковый номер отчета: 0007-ОЦ/2016

Место проведения оценки: г. Москва

Материалы, представленные исполнителю: Свидетельство о государственной регистрации права от 11.01.2011 года серии 77 АМ №835154, выписка из технического паспорта на здание (строение) от 14.02.2011 года, справка БТИ о состоянии здания от 14.02.11 года, кадастровый паспорт от 21.02.2011 года, экспликация, поэтажный план, свидетельство о государственной регистрации права от 11.01.2011 года серии 77 АМ №835153, справка БТИ о состоянии здания (дата заполнения 21.02.11 г.), выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию от 21.02.2011 года, кадастровый паспорт на 21.02.2011 года, экспликация поэтажный план.

Наименования исполнителя: ЗАО «Мегаполис Траст» в лице генерального директора Назаровой О.А.. Юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк» Корр. счет 30101810300000000659 БИК 044585659, ИНН 7727520245 КПП 772701001, ОГРН 1047796665707 Тел. 8(499) 124-8558.

Сведения об оценщиках: При проведении оценки в качестве эксперта – оценщика выступали:

- Эксперт-оценщик состоящий в трудовых отношения с Исполнителем Назаров Максим Юрьевич. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003597; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 26 июня 2006 года, Диплом ПП №819453, регистрационный №1604. Страхование гражданской ответственности – страховой полис №922/896658335 выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2015 г. по 11 февраля 2016 г; страховая сумма 3 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 7 лет. Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета
- Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем - Бодрова Светлана Витальевна. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный

переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003555; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 12 декабря 2007 года, Диплом ПП №932953, регистрационный №1752. Страхование гражданской ответственности – страховой полис №922/896791058 выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2015 г. по 11 февраля 2016 г; страховая сумма 3 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 6 лет. Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Степень участия в проекте: проведение расчетов.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки, округленно:

856 252 229 (Восемьсот пятьдесят шесть миллионов двести пятьдесят две тысячи двести двадцать девять) рублей

В том числе:

Наименование, местонахождение объектов оценки	Справедливая стоимость, руб.
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, общей площадью 5968,2 кв. м, кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 73425	270 243 131,0р.
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7, общей площадью 7567,2 кв. м, кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 73524.	586 009 098,0р.
право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7, общей площадью 11 774 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66	0

Особые условия: юридическая экспертиза прав не производилась.

Назаров Максим Юрьевич, эксперт-оценщик



Бодрова Светлана Витальевна, эксперт-оценщик

.....

СОДЕРЖАНИЕ

СВОДКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	9
1.1. Основные факты и выводы.....	9
1.2. Задание на оценку.....	14
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	14
1.4. Допущения и ограничительные условия.....	15
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	16
1.6. Используемая терминология.....	17
1.7. Последовательность определения стоимости Объекта.....	19
1.8. Заявление о соответствии.....	19
1.9. Положение об ответственности.....	20
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	21
2.1. Общая характеристика Объекта недвижимости.....	21
2.2. Описание юридических прав.....	26
2.3. Анализ местоположения.....	28
2.4. Заключение по анализу Объекта оценки.....	30
2.5. Анализ достаточности и достоверности информации.....	30
2.6. Описание процедуры оценки и обоснование подходов к оценке.....	30
3. АНАЛИЗ РЫНКА КОМЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	33
3.1. Обзор инвестиций в коммерческую недвижимость России за 2015 г.	33
3.2. Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости за 3 квартал 2015 года.....	37
3.3. Анализ ликвидности Объекта оценки.....	42
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	44
5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	46
5.1. Методика оценки права аренды земельного участка.....	46
5.1.1. Метод сравнения продаж	46
5.1.2. Метод выделения	47
5.1.3. Метод распределения	48
5.1.4. Метод капитализации земельной ренты	48
5.1.5. Метод остатка	49
5.1.6. Метод предполагаемого использования	50
5.1.7. Выбор подходов и методов к оценке	50
5.2. Определение справедливой стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж.....	51
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	58
6.1. Сравнительный подход.....	58
6.2. Доходный подход.....	65
6.3. Согласование результатов оценки.....	66
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
1. Правовая информация.....	69
2. Методическая информация.....	69
5. Задание на оценку.....	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	86

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<p><i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i></p>	<p>К оценке представлены следующие объекты недвижимого имущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, общей площадью 5 968,2 кв. м, условный номер: 73425. ✓ нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7, общей площадью 7 567,2 кв. м, условный номер: 73524. ✓ право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7, общей площадью 11 774 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66. <p>Согласно данным Заказчика, он как арендатор земельного участка не извлекает дополнительной прибыли из аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл.3, стр.3,7, общей площадью 11774 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66.</p>
<p><i>Объект оценки</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, общей площадью 5 968,2 кв. м, условный номер: 73425; ✓ нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7, общей площадью 7 567,2 кв. м, условный номер: 73524; ✓ право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7, общей площадью 11 774 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66. <p>В связи с тем, что Заказчик не извлекает дополнительной прибыли из аренды земельного участка, справедливая стоимость права аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл.3, стр.3,7, общей площадью 11774 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 равна нулю.</p>
<p>Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</p>	
<p><i>о имущественных правах</i></p>	<p>Право собственности на недвижимое имущество за владельцами инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» под управлением ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ». Данные о владельцах установлены лицевыми счетами в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>Источник:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АМ № 835154 дата выдачи 11.01.2011; ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АМ № 835153 дата выдачи 11.01.2011; ✓ Данные Заказчика
<p><i>об обременениях, связанных с объектом оценки</i></p>	<p>Аренда, доверительное управление. Земельный участок ограничен целевым назначением.</p>
<p><i>о физических свойствах объекта оценки</i></p>	<p>Описание объектов оценки приведены в таблицах 2.1.-1. - 2.1.-3. Настоящего Отчета.</p> <p>Источник:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АМ № 835154 дата выдачи 11.01.2011; ✓ Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.01.1998 от 14.02.2011; ✓ Экспликация по состоянию от 08.01.1998 от 14.02.2011; ✓ Кадастровый паспорт здания от 21.02.2011; ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АМ № 835153 дата выдачи 11.01.2011; ✓ Выписка из технического паспорта на здание (строение) по

	<p>состоянию на 08.01.1995 от 21.02.2011;</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Экспликация по состоянию от 08.01.1998 от 21.02.2011; ✓ Кадастровый паспорт здания от 21.02.2011.
<i>об износе</i>	<p>Физический износ по сроку службы 37-63%. Описание объектов оценки приведены в таблицах 2.1.-1. - 2.1.-3. Настоящего Отчета.</p> <p>Источник: Фактический расчет по методу срока жизни.</p>
<i>об устареваниях</i>	<p>Устаревание по сроку службы 37-63%. Описание объектов оценки приведены в таблицах 2.1.-1. -2.1.-3. Настоящего Отчета.</p> <p>Источник: Фактический расчет по методу срока жизни.</p>
<i>Текущее использование</i>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, общей площадью 5 968,2 кв. м, условный номер: 73425 – <u>административно-производственное, складское здание</u>; ✓ нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7, общей площадью 7 567,2 кв. м, условный номер: 73524 – <u>административное, складское здание</u>.
<i>Цель и задачи оценки (ФЗ-135 ст. 11)</i>	<p>Определение справедливой стоимости Объектов оценки.</p>
<i>Назначение оценки</i>	<p>Определение стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектами оценки.</p>
<i>Собственник объекта оценки</i>	<p>Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» под управлением ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ». Данные о владельцах установлены лицевыми счетами в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>Источник: Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АМ № 835154 дата выдачи 11.01.2011; Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АМ № 835153 дата выдачи 11.01.2011</p>
<i>Основание для проведения оценки (ФЗ-135 ст. 11)</i>	<p>Дополнительное соглашение № 06 от 29.01.2016, к Договору б/н от 13.03.2013.</p>
Задание на оценку (ФСО-1 п.17, ФСО-3 п.86):	
<i>объект оценки</i>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, общей площадью 5 968,2 кв. м, условный номер: 73425; ✓ нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7, общей площадью 7 567,2 кв. м, условный номер: 73524; ✓ право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7, общей площадью 11 774 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66.
<i>имущественные права на объект оценки</i>	<p>Право собственности на недвижимое имущество за владельцами инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» под управлением ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ».</p> <p>Источник:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АМ № 835154 дата выдачи 11.01.2011; ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АМ № 835153 дата выдачи 11.01.2011.
<i>цель оценки</i>	<p>Определение справедливой стоимости Объектов оценки.</p>
<i>предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)</i>	<p>Определение стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектами оценки.</p>

<i>ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</i>	Результаты оценки предполагается использовать для определения стоимости чистых активов Фонда, совершения сделок с Объектами оценки.
<i>вид стоимости</i>	Справедливая стоимость без учета НДС
<i>дата оценки</i>	03.02.2016 г.
<i>срок проведения оценки</i>	В соответствии с условиями Дополнительного соглашения № 06 от 29.01.2016, к Договору б/н от 13.03.2013.
<i>допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i>	<p>Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных выше целях. Использование в иных целях, не оговоренных и не описанных отдельно ни Заказчиком, ни Оценщиком, не допускается и может привести к неверным выводам. Понимается, что проведенная оценка и полученные результаты не содержат полностью или частично предвзятые мнения. В процессе осмотра Исполнитель не проводил измерения физических параметров осматриваемых объектов (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, неисправностей, на отсутствие внутренних механизмов, узлов, агрегатов, которые не идентифицируются визуально.</p> <p>Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником / эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку;</p> <p>Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки. Все ограничения и допущения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности;</p> <p>Иные допущения и ограничения представлены в разделе 1.4. настоящего отчета</p>
<i>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АМ № 835154 дата выдачи 11.01.2011; ✓ Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.01.1998 от 14.02.2011; ✓ Экспликация по состоянию от 08.01.1998 от 14.02.2011; ✓ Кадастровый паспорт здания от 21.02.2011; ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АМ № 835153 дата выдачи 11.01.2011; ✓ Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.01.1995 от 21.02.2011; ✓ Экспликация по состоянию от 08.01.1998 от 21.02.2011; ✓ Кадастровый паспорт здания от 21.02.2011. <p>Перечень и копии использованных документов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета и в Приложении к настоящему Отчету.</p>
<i>Иные количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</i>	Указанные элементы не выявленные
<i>Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения (ФЗ-135 ст. 11)</i>	<p>1. Данные полученные от Заказчика:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АМ № 835154 дата выдачи 11.01.2011; ✓ Выписка из технического паспорта на здание (строение) по

	<p>состоянию на 08.01.1998 от 14.02.2011;</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Экспликация по состоянию от 08.01.1998 от 14.02.2011; ✓ Кадастровый паспорт здания от 21.02.2011; ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АМ № 835153 дата выдачи 11.01.2011; ✓ Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.01.1995 от 21.02.2011; ✓ Экспликация по состоянию от 08.01.1998 от 21.02.2011; ✓ Кадастровый паспорт здания от 21.02.2011. <p>2. Открытые источники - ссылки на источники информации, используемой в настоящем отчете.</p> <p>3. Иные источники, указанные в Приложении №1 к настоящему отчету.</p>
<p><i>Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата</i></p>	<p>Оценка справедливой стоимости объекта оценки включала следующие этапы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Изучение и анализ документов об объекте оценки. 2. Визуальное освидетельствование объекта оценки. 3. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта. 4. Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам. 5. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования, существующих ограничений и использование иного движимого имущества, указанного в настоящем отчете. 6. Применение стандартных процедур расчета стоимости объекта.
<p><i>Правообладатель объекта оценки</i></p>	<p>Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» под управлением ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ». Данные о владельцах установлены лицевыми счетами в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>Источник: Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АМ № 835154 дата выдачи 11.01.2011; Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АМ № 835153 дата выдачи 11.01.2011</p>
<p><i>Балансовая стоимость на дату проведения оценки, руб.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3 – 249 360 697 руб. ✓ Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7 – 291 530 664 руб. <p>Источник: Данные Заказчика</p>
<p><i>Класс и тип собственности:</i></p>	<p>Административно-производственные, складские здания.</p>
<p><i>Степень ликвидности и ориентировочный срок экспозиции:</i></p>	<p>Средняя. 6 месяцев.</p>
<p><i>Номер отчета (ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО)</i></p>	<p>0007-ОЦ/2016</p>
<p><i>Дата проведения оценки (ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО)</i></p>	<p>03.02.2016 г.</p>
<p><i>Дата определения стоимости объекта оценки(ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО)</i></p>	<p>03.02.2016 г.</p>

Дата обследования объекта оценки	29.01.2016 г.
Дата осмотра	29.01.2016 г.
Период проведения работ по оценке (ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО)	29.01.2016- 04.02.2016 г.
Дата составления отчета (не более трех месяцев с даты оценки) (ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО)	04.02.2016 г.
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки. (ФСО-3 п.8з)	
Для объектов недвижимого имущества	
Доходный подход (ФСО-1 п.21)	Применялся. Обоснованные причины в применении содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.
Затратный подход (ФСО-1 п.23)	Применялся. Обоснованные причины в отказе от полученных результатах содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.
Сравнительный подход (ФСО-1 п.22)	Применялся. Обоснованные причины в применении содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (руб.):	
Для нежилого здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3	
Результат оценки затратным подходом (округленно), руб.	Не применялся
Результат оценки доходным подходом (округленно), руб.	Не применялся
Результат оценки сравнительным подходом (округленно), руб.	270 243 131
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (округленно), руб. (ФСО-1 п.27)	270 243 131
Для нежилого здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7	
Результат оценки затратным подходом (округленно), руб.	Не применялся
Результат оценки доходным подходом (округленно), руб.	Не применялся
Результат оценки сравнительным подходом (округленно), руб.	586 009 098,0р
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (округленно), руб. (ФСО-1 п.27)	586 009 098,0р
Отчет пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиками, скреплен печатью юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор (ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.6)	
Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению (ФСО-1, разд. II, ФСО-2 пп. 7-10)	
Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток (ФСО-3 п. 10)	
Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке (ФСО-3 п.11.).	
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) ФСО-3 п.8з, ССО РОО указаны в разделе 1.4. настоящего Отчета.	
Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов (ФСО-3 п.8ж) приведен в разделе 3 настоящего Отчета.	
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки (ФСО-3 п.8з) содержится в	

<i>соответствующих разделах настоящего Отчета.</i>	
<i>Приложение Копии документов (ФСО-3 п.9)</i>	
<i>устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	Приведены в Приложении 4 настоящего Отчета
<i>правоустанавливающие и подтверждающие документы</i>	Приведены в Приложении 4 настоящего Отчета
<i>документов технической инвентаризации</i>	Приведены в Приложении 4 настоящего Отчета
<i>заклучения специальных экспертиз</i>	Не проводилась (не прилагаются)
<i>другие документы по объекту оценки (при их наличии)</i>	Отсутствуют (не прилагаются).

1.2. Задание на оценку

Задание на оценку представлено в Приложении 1 и представлено подписанным Заказчиком и Исполнителем Дополнительным соглашением № 06 от 29.01.2016 года.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике оценки	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр», ИНН 7718218817, КПП 771801001, Адрес: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27, Р/с 40701810010000016101 в ОАО «Промсвязьбанк» г. Москва, К/с 30101810600000000119 БИК 044583119.
<i>организационно-правовая форма</i>	ООО
<i>полное наименование</i>	«УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр».
<i>основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН), дата присвоения ОГРН</i>	ОГРН: 1027718000067, дата присвоения ОГРН: 10.07.2002.
<i>местонахождение</i>	107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27.
Сведения об Оценщике	<p>Исполнитель: Сокращенное наименование: ЗАО «Мегаполис Траст», Полное наименование: Закрытое акционерное общество «Мегаполис Траст». Юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк» Корр. счет 30101810300000000659 БИК 044585659, ИНН 7727520245 КПП 772701001, ОГРН 1047796665707 от 07.09.2004 г, Тел./факс 8(499) 124-8558</p> <p>Эксперт-оценщик состоящий в трудовых отношения с Исполнителем - Назаров Максим Юрьевич Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003597; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 26 июня 2006 года, Диплом ПП №819453, регистрационный №1604. Страхование гражданской ответственности – страховой полис №922/896658335 выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2015 г. по 11 февраля 2016 г; страховая сумма 3 000 000 рублей Стаж в оценочной деятельности: 9 лет. Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3 Степень участия в проекте: проведение расчетов</p> <p>Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем Бодрова Светлана Витальевна Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации</p>

	<p>«Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003555; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 12 декабря 2007 года, Диплом ПП №932953, регистрационный №1752.</p> <p>Страхование гражданской ответственности – страховой полис №922/896791058 выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2015 г. по 11 февраля 2016 г; страховая сумма 3 000 000 рублей</p> <p>Стаж в оценочной деятельности: 8 лет</p> <p>Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3</p> <p>Степень участия в проекте: составление отчета.</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки. ФСО-3, п.3в</p>	<p>Иные специалисты не привлекались</p>

1.4. Допущения и ограничительные условия

Оценка справедливой стоимости объекта была проведена с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
3. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
4. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
8. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина справедливой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.
9. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office, при этом в расчетах использовалась функция округления (ОКРУГЛ).
10. Операции по реализации земельных участков, долей, находящихся в собственности, не облагаются налогом на добавленную стоимость. Обоснование: Налоговый Кодекс

Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (с изм. от 28.02.2006 г. №28-ФЗ), глава 21 (Налог на добавленную стоимость), ст. 146, п.2, п.п. 6.

11. В соответствии с Дополнительным соглашением к договору долгосрочной аренды земельного участка от 31.05.2007 № М-02-029236 за земельный участок платится арендная плата. Права аренды на балансе (в том числе за балансом) у Заказчика не выделены в отдельную инвентарную единицу (не учтены как права аренды). Ввиду того, что Заказчик не извлекает дополнительной прибыли из аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл.3, стр.3,7, м общей площадью 11774 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 равна нулю.
12. Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.
13. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
14. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
15. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
16. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.
17. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
18. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем отчете имуществу в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года; Федеральный стандарт оценки ФСО №7 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014 г.;
3. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н; официально опубликован 27.08.2012;
4. Свод стандартов оценки ССО РОО-2010.
5. Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р;

6. Земельный кодекс Российской Федерации;
7. Гражданский кодекс Российской Федерации.

Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

1.6. Используемая терминология

№ п/п	Термины и определения	Источник
1.	Оценщики имущества, оценщики активов или оценщики - это те, кто занимается специальной экономической дисциплиной, связанной с подготовкой и составлением соответствующих отчетов. Как профессионалы оценщики должны соответствовать жестким требованиям в плане образования, специальной подготовки. Компетентности и проявленных профессиональных навыков. Они также должны неуклонно придерживаться Кодекса поведения (этики и компетентности) и стандартов профессиональной практики (оценочной деятельности), а также следовать <i>Общепринятым принципам оценки (ОППО)</i> .	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.5
2.	Рынок – представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая их сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным или международным	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.4
3.	Стоимость – является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец доступных для приобретения товаров и услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.5
4.	Цена является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу.	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.2
5.	Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имуществом на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при котором каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.	ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки. МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки (пересмотрен в 2005 г.), пункт 3.1

№ п/п	Термины и определения	Источник
6.	Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).	МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ"
7.	Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения. Затраты воспроизводства (reproduction cost) – это затраты создания точной копии объекта имущества с использованием тех же (идентичных) материалов или, в случае недоступности идентичных материалов, с использованием схожих строительных материалов. Расчетная величина затрат замещения (replacement cost) рассматривает современный эквивалент с сопоставимой полезностью, предусматривающий применение конструктивных решений, технологий и материалов, которые используются на рынке в настоящее время.	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.11
8.	Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.3
9.	Недвижимость включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физически осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней.	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.1
10.	Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.2
11.	Наиболее эффективное использование («наивысшее и наилучшее») – определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 6.3
12.	Для расчетной оценки цены, подразумеваемой соответствующей базой оценки, оценщику требуется применить один или несколько подходов к оценке. Термин подход к оценке (или метод) означает общепринятую аналитическую методологию, имеющую широкое распространение. При оценках, основанных на данных рынка, обычно используют один или большее число подходов к оценке , применяя экономический принцип замещения , в котором используются рыночные данные.	ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пп. 9.1. 9.2
13.	Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.	ФСО № 1, пункт 15

№ п/п	Термины и определения	Источник
14.	Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.	ФСО № 1, пункт 13
15.	Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость	ФСО № 1, пункт 14
16.	Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.	ФСО № 1, пункт 6
17.	Отчет об оценке. Документ, который содержит указания относительно задания базы и цели оценки, а также результаты анализа, приведшего к заключению о стоимости.	ССО РОО 2-02-2010. Составление отчета об оценке (пересмотрен в 2007 г.), пункт 3.5
18	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.	ФСО № 1, пункт 8

1.7. Последовательность определения стоимости Объекта

Оценка справедливой стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. *Изучение и анализ документов об объекте оценки: Свидетельство о государственной регистрации права от 11.01.2011 года серии 77 АМ №835154, выписка из технического паспорта на здание (строение) от 14.02.2011 года, справка БТИ о состоянии здания от 14.02.11 года, кадастровый паспорт от 21.02.2011 года, экспликация, поэтажный план. Свидетельство о государственной регистрации права от 11.01.2011 года серии 77 АМ №835153, справка БТИ о состоянии здания (дата заполнения 21.02.11 г.), выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию от 21.02.2011 года, кадастровый паспорт на 21.02.2011 года, экспликация поэтажный план.*
2. *Визуальное освидетельствование объекта оценки.*
3. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
4. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.
5. *Применение стандартных процедур расчета справедливой стоимости объекта.*
6. *Сведение результатов расчетов справедливой стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) справедливой стоимости объекта.

1.8. Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

1. Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами.

3. Мы не имеем в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте анализа, являющемся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Наше вознаграждение ни в коей степени не связано с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.
5. Образование исполнителей соответствует необходимым требованиям.
6. Исполнители имеют необходимый опыт проведения аналогичных работ.

Работу производили:

Назаров Максим Юрьевич, эксперт-оценщик



.....

Бодрова Светлана Витальевна, эксперт-оценщик

.....

1.9. Положение об ответственности

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки и действующего в Российской Федерации законодательства в области оценочной деятельности.

Все Оценщики, принимавшие участие в выполнении настоящего отчета, являются членами саморегулируемых организаций оценщиков и полностью соответствуют профессиональным критериям по должности «Оценщик», утвержденных постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 21.08.1998 г. №37.

Назаров Максим Юрьевич, эксперт-оценщик



.....

Бодрова Светлана Витальевна, эксперт-оценщик

.....

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

2.1. Общая характеристика объекта недвижимости

<p><i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i></p>	<p>К оценке представлены следующие объекты недвижимого имущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, общей площадью 5 968,2 кв. м, условный номер: 73425. ✓ нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7, общей площадью 7 567,2 кв. м, условный номер: 73524. ✓ право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7, общей площадью 11 774 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66. <p>Согласно данным Заказчика, он как арендатор земельного участка не извлекает дополнительной прибыли из аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл.3, стр.3,7, общей площадью 11774 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66.</p>
<p><i>Объект оценки</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, общей площадью 5 968,2 кв. м, условный номер: 73425; ✓ нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7, общей площадью 7 567,2 кв. м, условный номер: 73524; ✓ право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7, общей площадью 11 774 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66. <p>В связи с тем, что Заказчик не извлекает дополнительной прибыли из аренды земельного участка, справедливая стоимость права аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл.3, стр.3,7, общей площадью 11774 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 равна нулю.</p>
<p>Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</p>	
<p><i>о имущественных правах</i></p>	<p>Право собственности на недвижимое имущество за владельцами инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» под управлением ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ». Данные о владельцах установлены лицевыми счетами в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>Источник:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АМ № 835154 дата выдачи 11.01.2011; ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АМ № 835153 дата выдачи 11.01.2011; ✓ Данные Заказчика
<p><i>об обременениях, связанных с объектом оценки</i></p>	<p>Аренда, Доверительное управление. Земельный участок (права аренды) ограничены целевым назначением.</p>
<p><i>о физических свойствах объекта оценки</i></p>	<p>Описание объектов оценки приведены в таблицах 2.1.-1. - 2.1.-3. Настоящего Отчета.</p> <p>Источник:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АМ № 835154 дата выдачи 11.01.2011; ✓ Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.01.1998 от 14.02.2011; ✓ Экспликация по состоянию от 08.01.1998 от 14.02.2011; ✓ Кадастровый паспорт здания от 21.02.2011; ✓ Свидетельство о государственной регистрации права

	<p>собственности 77-АМ № 835153 дата выдачи 11.01.2011;</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.01.1995 от 21.02.2011; ✓ Экспликация по состоянию от 08.01.1998 от 21.02.2011; ✓ Кадастровый паспорт здания от 21.02.2011.
<i>об износе</i>	<p>Физический износ по сроку службы 37-63%. Описание объектов оценки приведены в таблицах 2.1.-1. - 2.1.-3. Настоящего Отчета.</p> <p>Источник: Фактический расчет по методу срока жизни.</p>
<i>об устареваниях</i>	<p>Устаревание по сроку службы 37-63%. Описание объектов оценки приведены в таблицах 2.1.-1. -2.1.-3. Настоящего Отчета.</p> <p>Источник: Фактический расчет по методу срока жизни.</p>
<i>Текущее использование</i>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, общей площадью 5 968,2 кв. м, условный номер: 73425 – <u>административно-производственное складское здание</u>; ✓ нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7, общей площадью 7 567,2 кв. м, условный номер: 73524 – <u>административное здание</u>.

Объекты оценки расположены на земельном участке, принадлежащем ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» на праве долгосрочной аренды в соответствии с договором от 31.05.2007 г. № М-02-029236 по адресу: г. Москва, Складочная улица, вл. 3, стр. 3,7.

Объекты находятся в Бутырском районе Северо-Восточного административного округа г. Москвы в 10 минутах ходьбы от ст.м. «Дмитровская».

Прилегающая к объекту оценки территория застроена в основном производственными и административными объектами.

Более полная информация по объекту оценки представлена в таблицах 2.1-1, 2.1-2.

Таблица 2.1-1. Описание оцениваемых объектов недвижимости

Адрес: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3	
Функциональное назначение здания	Нежилое
Год постройки	1950
Этажность	3
Общая площадь здания, кв.м.	5968,2
Подземная этажность	-
Материал стен	Кирпичный
Памятник архитектуры	Нет
Площадь застройки, кв.м.	5581
Степень технического обустройства	Электричество, водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное
Адрес: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7	
Функциональное назначение здания	Нежилое
Год постройки	1976
Этажность	5
Общая площадь здания, кв.м.	7567,2
Подземная этажность	1
Материал стен	Панельные
Памятник архитектуры	Нет
Площадь застройки, кв.м.	2063
Степень технического обустройства	Электричество, водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное

Таблица 2.1-2. Описание земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер	Вид права	Адрес объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь застройки, кв.м.	Общая площадь участка по договору аренды, кв.м.	Договор аренды	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Ограничения
1	77:02:0021006:66	Долгосрочная аренда	г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3, 7	Земли поселений (земли населенных пунктов)	Эксплуатации административно-производственных зданий	7 644	11 774	Дополнительное соглашение к договору долгосрочной аренды земельного участка от 31.05.2007 № М-02-029236	170 382 378,18	Не зарегистрировано

Комментарий к таблице 2.1-2:

1. Характеристика оцениваемого земельного участка приняты на основе данных интернет-сайта: <http://http--maps.rosreestr.ru-portal/>, и Дополнительного соглашения к договору долгосрочной аренды земельного участка от 31.05.2007 № М-02-029236.
2. Учитывая тот факт, что оценке подлежат только два здания с учетом права аренды (данное право аренды не выделено на балансе Заказчика), то площадь земельного участка в дальнейших расчетах принята равной площади застройки оцениваемых зданий (пятно застройки).

Схема 1. Ситуационный план расположения земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021006:66

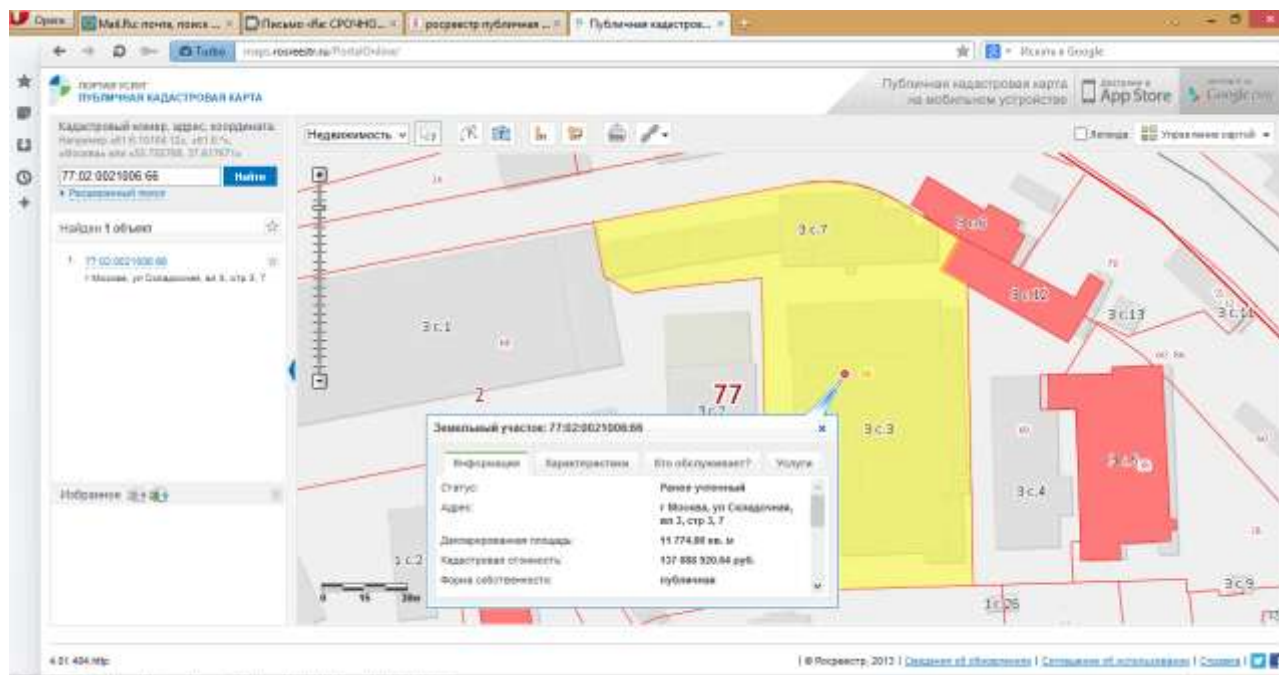


Схема 2. Расположение объекта оценки на карте г. Москвы

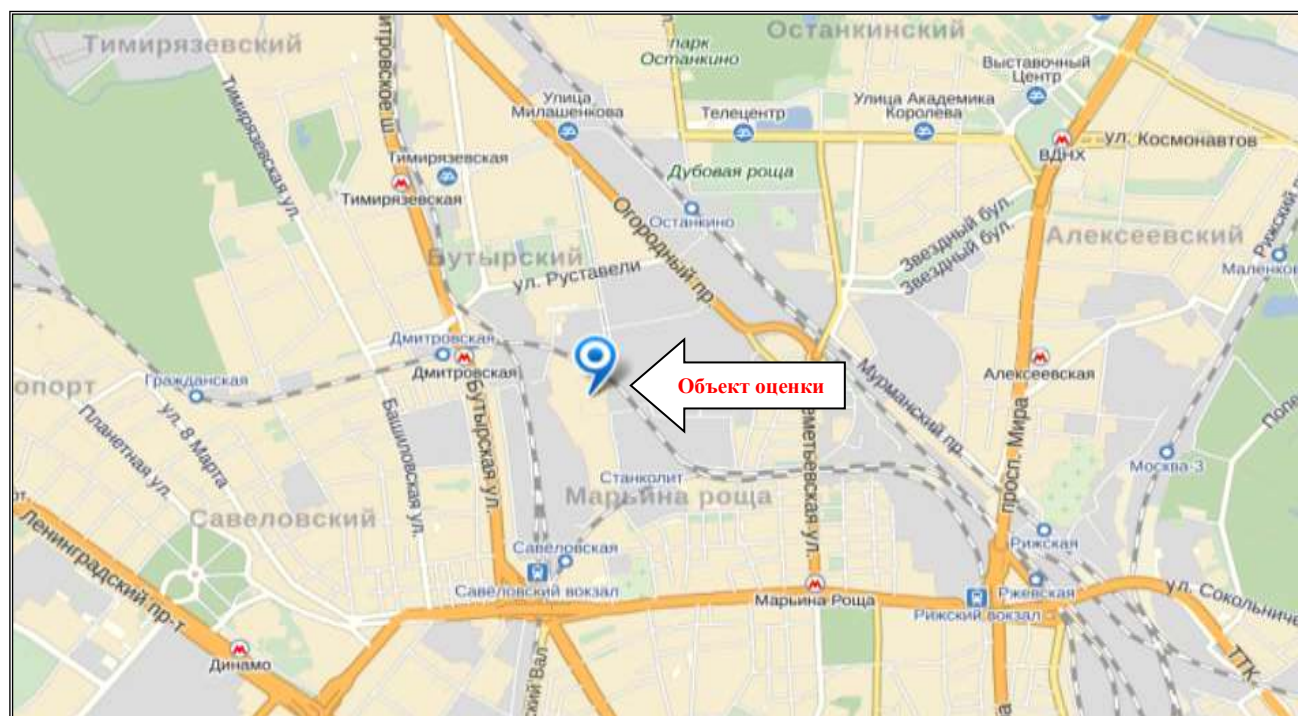


Таблица 2.1-3. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Наименование, местонахождение объектов оценки	Документ, удостоверяющий право	Вид права	Субъект права (собственник)	Существующие ограничения (обременения) права
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, общей площадью 5968,2 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 73425	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АМ № 835154	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»	Доверительное управление
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7, общей площадью 7567,2 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 73524.	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АМ № 835153	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»	Доверительное управление, аренда
Право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл.3, стр.3,7, общей площадью 11774 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66	Дополнительное соглашение к договору долгосрочной аренды земельного участка от 31.05.2007 № М-02-029236	аренда		

2.2. Описание юридических прав

Оценка выполнена исходя из следующих предположений:

1. Оцениваемые объекты принадлежат на правах общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ», что подтверждено Свидетельствами о государственной регистрации прав собственности. По данным Заказчика доля в праве в натуре не выделена.
2. Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

Определение справедливой стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате сделки купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Согласно Гражданскому кодексу РФ (Часть 1, статья 209) собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Общая долевая собственность — это имущество, находящееся в общей собственности с определением доли каждого из участников и право сособственника на получение определенной доли доходов от пользования имуществом, а также его обязанность нести определенную долю расходов на содержание общего имущества.

Доля выражается в виде дроби или процентов. Согласно п. 1 ст. 245 ГК доли участников предполагаются равными, если иное не вытекает из закона, договора или существа сложившихся между ними отношений.

Размер доли может изменяться по различным причинам: изменение состава участников, внесение в имущество улучшений и т. д.

Согласно п.3 ст. 245 ГК при внесении в имущество улучшений с соблюдением установленного порядка участник имеет права на увеличение своей доли соразмерно

повышению стоимости общего имущества, если улучшение неотделимо или приобретает право собственности на делимое улучшение без увеличения своей доли.

Согласно ст. 247 ГК Осуществление права общей долевой собственности происходит по взаимному согласию всех собственников. Если отсутствует согласие по вопросам владения или пользования общим имуществом, каждый участник вправе разрешить спор в суде. Если отсутствует согласие по вопросам распоряжения общим имуществом, спор не может быть урегулирован судом.

Сособственник имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества соразмерно своей доле, а при невозможности этого — требовать от других участников соответствующей компенсации. Право сособственника на выделенную ему во владение и пользование долю является вещным и при надлежном оформлении пользуется защитой от посягательств собственников других долей.

Каждый из сособственников вправе самостоятельно распоряжаться лишь своей долей в праве общей собственности.

Согласно ст. 248 ГК Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

Согласно ст. 249 каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Согласно ст. 250 ГК в целях устойчивости положения других сособственников законом установлена норма о преимущественном праве покупки отчуждаемой доли: при продаже доли постороннему лицу остальные участники имеют право выкупить ее на тех же условиях, кроме продажи с публичных торгов, в течение месяца для недвижимости и 10 дней для движимости со дня их письменного уведомления отчуждателем об условиях покупки. В случае продажи доли с нарушением этого порядка любой сособственник в течение трех месяцев вправе требовать через суд перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Прекращение права общей долевой собственности может иметь следующие разновидности:

При разделе общая собственность прекращается для всех ее участников, при выделе — для того, чья доля выделяется.

Основания и способы раздела и выдела различны. Раздел и выдел могут иметь место как по взаимному согласию собственников, так и по судебному решению. Выдел доли может иметь место также и по требованию кредиторов для обращения взыскания на имущество сособственника.

Согласно ст. 252 ГК раздел и выдел происходят путем выдела доли (долей) в натуре, если это допускается законом и возможно без несоразмерного ущерба имуществу. Если выдел доли в натуре невозможен, выделяющийся сособственник получает денежную или иную компенсацию. Взаимные расчеты применяются и тогда, когда имущество не может быть выделено в натуре в точном соответствии с размером принадлежащей участнику доли.

Поскольку при распоряжении общей собственностью применяется принцип взаимного согласия всех участников, замена выдела в натуре денежной компенсацией должна происходить только с согласия собственника выделяемой доли. Но когда эта доля незначительна, ее нельзя выделить в натуре, и сособственник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии его согласия обязать остальных участников выплатить ему компенсацию. С получением компенсации сособственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

2.3. Анализ местоположения

Таблица 2.3-1. Анализ местоположения объектов недвижимого имущества

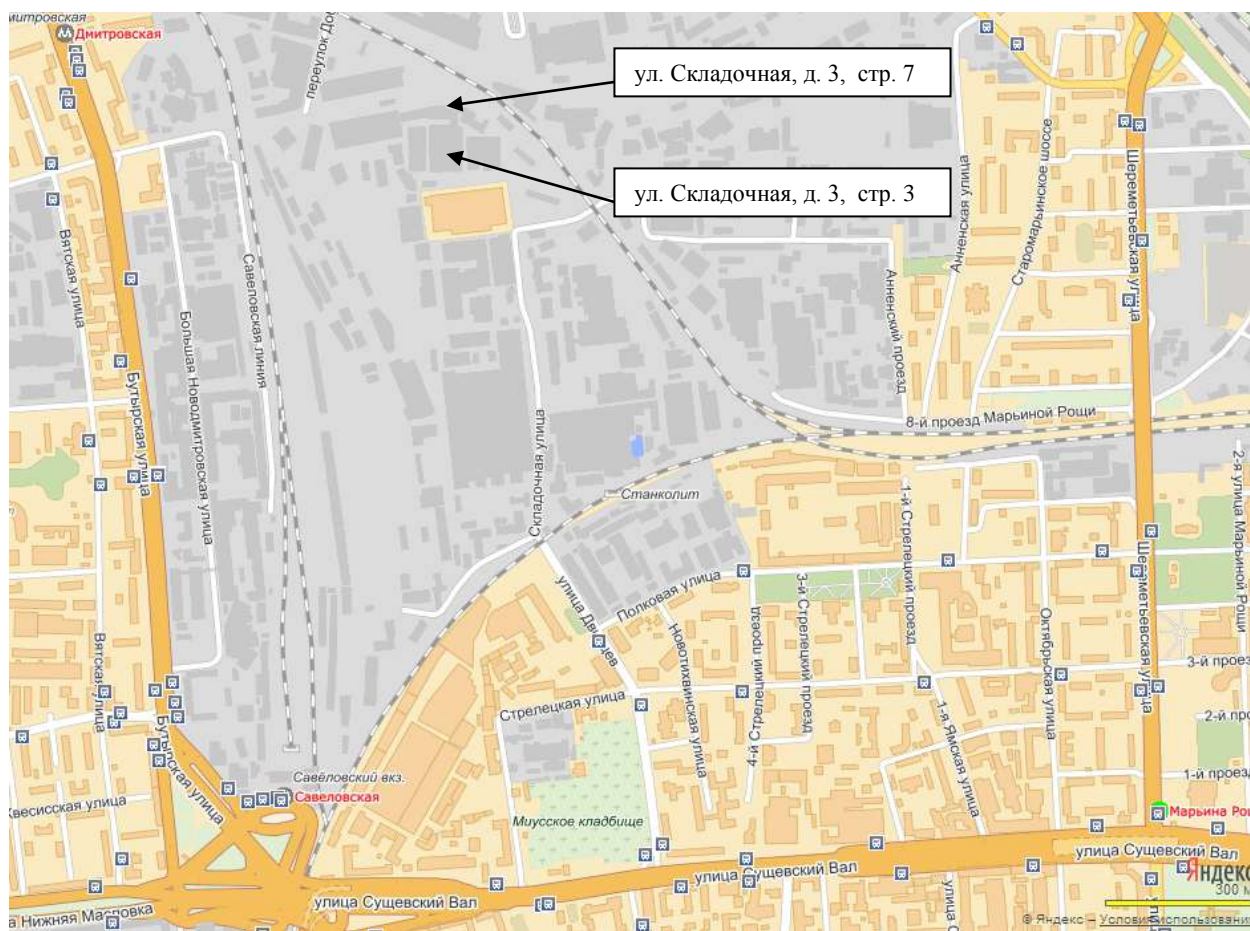
Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Общая характеристика местоположения	
1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3, 7.
2. ПОЛНОТА ЗАСТРОЙКИ	Около 70%.
Описание непосредственного окружения	
1. ТИП ЗАСТРОЙКИ ОКРУЖЕНИЯ	Район расположения объекта оценки характеризуется административной застройкой.
Транспортная доступность	
1. ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью.
2. ВИДЫ ТРАНСПОРТА. <ul style="list-style-type: none"> • НАЗЕМНЫЙ • ПОДЗЕМНЫЙ • ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ 	Доступ к объекту оценки осуществляется на индивидуальном автомобильном транспорте. Ближайшая станция метро: Дмитровская.
Состояние окружающей среды	
1. ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	В пределах нормы.
2. УРОВЕНЬ ШУМА	Уровень шума - в пределах допустимого.
3. ИНТЕНСИВНОСТЬ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА	Высокая.
4. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ: <ul style="list-style-type: none"> • ОЗЕЛЕНЕНИЕ • ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ • АВТОСТОЯНКИ 	Озеленение соответствует норме; Асфальтное покрытие хорошее; Есть возможность парковки у зданий.
Основные выводы	
1. Использование объектов недвижимости в качестве административно-производственных зданий выбрано оптимально.	
2. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность с точки зрения индивидуальных владельцев автотранспорта и общественного транспорта.	
3. Экологическая обстановка благоприятна для функционирования всех типов площадей.	
4. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для размещения административно-производственных, складских зданий.	

Объекты оценки расположены на земельном участке, принадлежащем ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» на праве долгосрочной аренды в соответствии с договором от 31.05.2007 г. № М-02-029236 по адресу: г. Москва, Складочная улица, вл. 3, стр. 3,7.

Объекты находится в Бутырском районе Северо-Восточного административного округа г. Москвы в 10 минутах ходьбы от ст.м. «Дмитровская».

Прилегающая к объекту оценки территория застроена в основном производственными и административными объектами.

Схема расположения оцениваемых объектов



Северо-Восточный административный округ (СВАО) города Москвы — один из десяти округов столицы. Был образован в 1991 году для административного управления соответствующей территорией. В состав СВАО входят 17 районов: Алексеевский, Алтуфьевский, Бабушкинский, Бибирево, Бутырский, Лианозово, Лосиноостровский, Марфино, Марьяна роща, Северное Медведково, Южное Медведково, Останкинский, Отрадное, Ростокино, Свиблово, Северный и Ярославский.

Округ занимает территорию 106,7 км². Общая численность жителей Северо-Восточного округа составляет порядка 1108 тысяч человек.

СВАО с запада ограничен железнодорожной линией Савеловского направления, с востока – парком Лосиный Остров и железной дорогой Ярославского направления, с юга – улицами Сущевский Вал, Тихвинская, Достоевская, Советской Армии. С севера граница округа проходит по МКАД, кроме территории вдоль Дмитровского шоссе и Савеловской железной дороги. Здесь расположен поселок Северный, входящий в черту Москвы.

2.4. Заключение по анализу объекта оценки

Исходя из вышеприведенной информации, Оценщиками сделан вывод о том, что объекты недвижимого имущества поддерживаются в основном в хорошем физическом состоянии.

Объекты оценки используются, все недвижимое имущество зарегистрировано в установленном порядке и, как следствие, пригодно для целей указанных в настоящем отчете.

2.5. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой. Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий (Толковый словарь русского языка Ушакова, <http://slovari.yandex.ru/dict/ushakov>).

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

Перечень предоставленной Заказчиком информации представлен ниже:

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АМ № 835154 дата выдачи 11.01.2011;
- Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.01.1998 от 14.02.2011;
- Экспликация по состоянию от 08.01.1998 от 14.02.2011;
- Кадастровый паспорт здания от 21.02.2011;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АМ № 835153 дата выдачи 11.01.2011;
- Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.01.1995 от 21.02.2011;
- Экспликация по состоянию от 08.01.1998 от 21.02.2011;
- Кадастровый паспорт здания от 21.02.2011..

Анализ показал, что для расчета справедливой стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеются все необходимые данные.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, местоположение, и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден осмотром Исполнителя.

Допущение: В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок) – достоверна.

2.6. Описание процедуры оценки и обоснование подходов к оценке

Этапы оценки

1 этап. Определение задачи оценки

- 1.1. Цель оценки
- 1.2. Вид определяемой стоимости
- 1.3. Установление имущественных прав
- 1.4. Дата оценки

2 этап. Составление плана и договора на проведение оценки

- 2.1. Источники информации
- 2.2. Выбор методов оценки
- 2.3. Затраты на проведение оценки
- 2.4. Денежное вознаграждение за проведение оценки
- 2.5. Составление договора на оценку

3 этап. Сбор и анализ информации

- 3.1. Физическая инспекция объекта оценки
- 3.2. Юридическое описание объекта оценки
- 3.3. Физические характеристики и местоположение
- 3.4. Экономическая информация
- 3.5. Проверка достоверности информации
- 3.6. Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации

4 этап. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

- 4.1. Правовая обоснованность выбранного варианта использования
- 4.2. Физическая осуществимость
- 4.3. Экономическая целесообразность
- 4.4. Наивысшая стоимость объекта оценки

5 этап. Расчет справедливой стоимости объекта

- 5.1. Описание процедуры оценки
- 5.2. Выбор подходов к оценке. Мотивированный отказ от использования того или иного подхода по видам имущества.
- 5.3. Выбор метода и оценка в рамках выбранных подходов
- 5.4. Определение справедливой стоимости

6 этап. Согласование результатов выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

- 6.1. Проверка полученных данных о величине стоимости
- 6.2. Выведение итоговой величины справедливой стоимости

7 этап. Составление развернутого письменного отчета об оценке

Существует три общепринятых подхода в оценке справедливой стоимости объектов недвижимости:

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

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить

достоинства и недостатки каждого из использованных подходов, исходя из того, какой метод (или методы) наиболее соответствуют оцениваемому объекту, и установить окончательную величину стоимости объекта собственности. В случае практической реализации только двух или только одного метода указывается обоснованность такого решения.

Величина справедливой стоимости зданий определялась с использованием одного подхода к оценке: **сравнительного**, учитывая тот факт, что рынок предложений по продаже аналогичных объектов на рынке недвижимости в Московском регионе развит.

Применение затратного подхода полезно в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. Также следует отметить, этот подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости, поэтому даже при условии использования этого подхода в расчетах, при согласовании результатов ему бы был придан наименьший вес, что незначительно сказалось бы на результатах оценки. Затратный подход не применялся.

Оценщик отказался от использования доходного подхода, так как применение Доходного подхода к оценке объектов недвижимости в настоящее время не является целесообразным, поскольку не отображает напрямую рыночных цен в текущих условиях экономической нестабильности с значительным падением ставок аренды, высокими экономическими рисками, ростом ставок ГКО и курсов валют. Таким образом, результат справедливой стоимости, полученный в рамках доходного подхода, не адекватно отражает величину справедливой стоимости объектов оценки

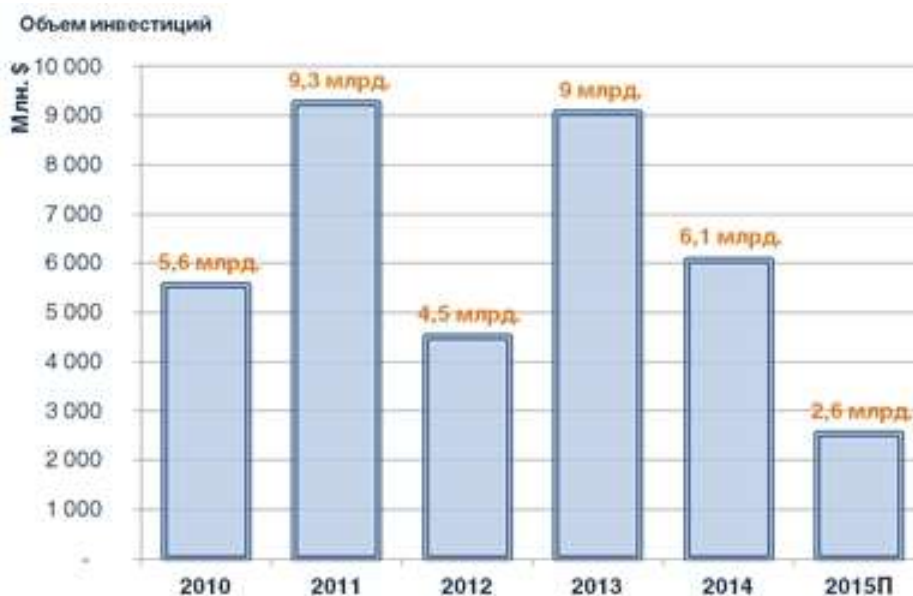
3. АНАЛИЗ РЫНКА КОМЕРЧЕСКОЙ НЕДВИДИМОСТИ

3.1. Обзор инвестиций в коммерческую недвижимость России за 2015 г. ¹

По данным S.A. Ricci, по предварительным подсчетам объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил всего 2,6 млрд рублей. Это минимальный показатель вложений в недвижимость России за последние 5 лет. По сравнению с 2013 годом объем инвестиций снизился более чем в 3 раза, по сравнению с 2014 годом – более, чем в два раза.

«Рынок недвижимости вслед за экономикой РФ находится в фазе рецессии, - комментирует Алексей Богданов, управляющий партнер S.A. Ricci. - Инвестиционный рынок коммерческой недвижимости в 2015 году показал низкую активность. Несоответствие запросов инвесторов и планов собственников привело к тому, что игроки рынка взяли паузу и временно отложили принятие решения по сделкам. В 2016 г. мы ожидаем сохранения объема инвестиций на уровне \$2,5-3 млрд. Низкие темпы развития и нестабильность экономики дают возможность инвестору приобрести качественные объекты недвижимости с ориентиром на перспективу, когда показатели рынка недвижимости восстановятся. Интерес со стороны азиатских компаний к российскому рынку недвижимости, который мы наблюдаем сегодня, в 2016 году может перерасти в заключенные сделки».

Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость в 2015 году

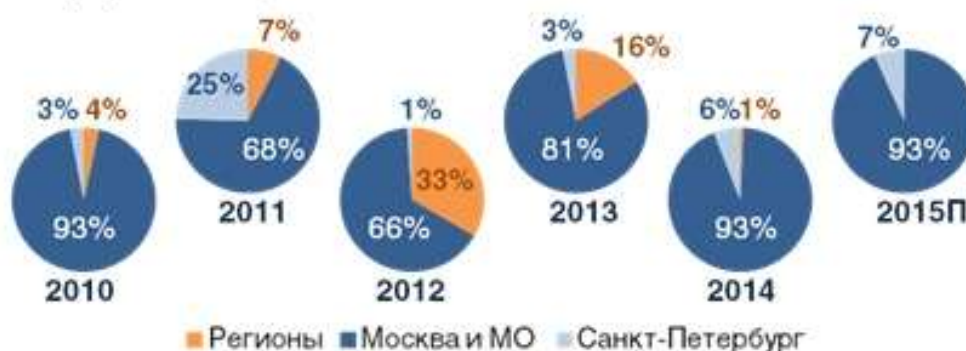


Интерес инвесторов в 2015 году был сосредоточен на коммерческой недвижимости Москвы и Московской области. Инвестиции в недвижимость Санкт-Петербурга формировались за счет сделок на рынке офисной недвижимости. Региональная недвижимость потеряла привлекательность для инвесторов ввиду возросших рисков.

Объем инвестиций в недвижимость России по регионам

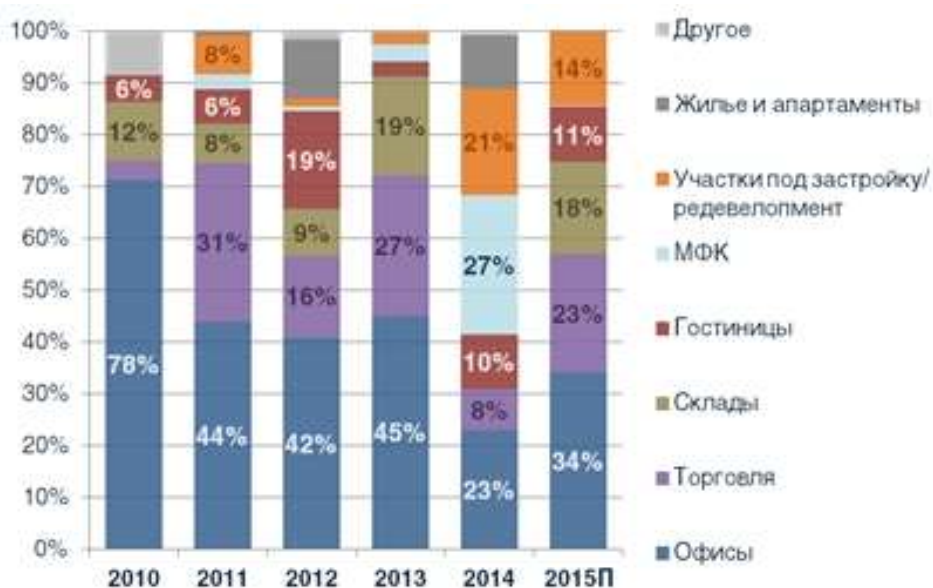
¹ Источник информации: <http://zдание.info/2393/2467/news/6128>

География инвестиций



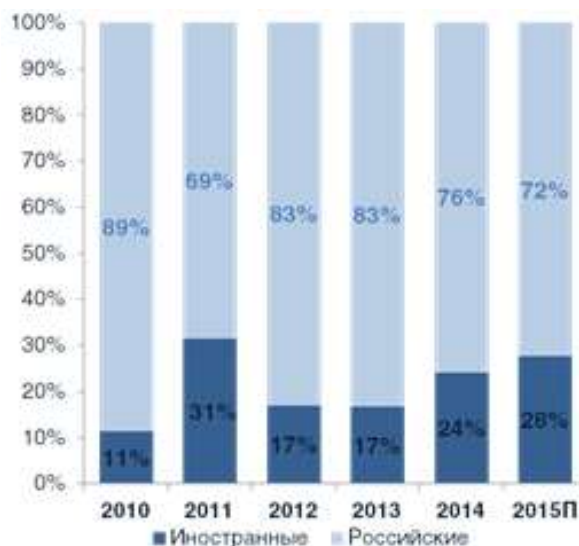
Наибольшее количество инвестиций по итогам 2015 г. традиционно привлек офисный сегмент. Однако в 2015 г. наблюдалось более дифференцированное распределение вложений по сегментам недвижимости.

Структура инвестиций по сегментам коммерческой недвижимости



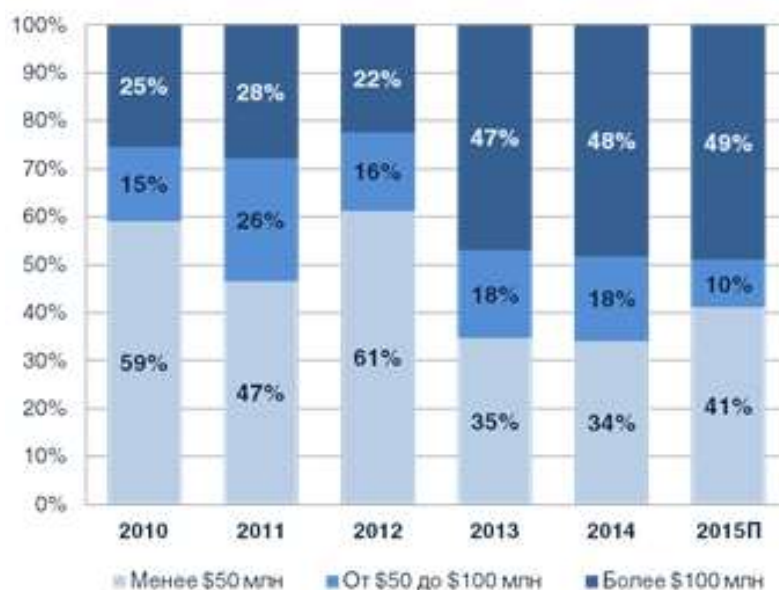
Интересно, что в 2015 году наблюдалась высокая активность иностранных инвесторов: впервые за 4 года более четверти вложенных инвестиций пришлось на долю европейских и американских инвесторов.

Доля российских и иностранных инвестиций в коммерческую недвижимость

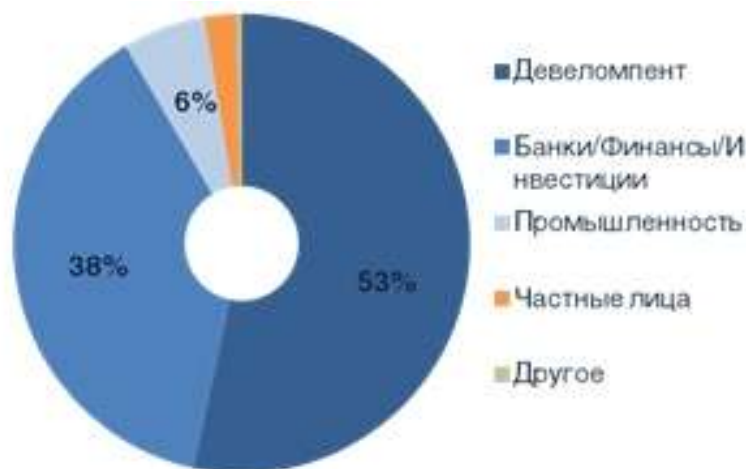


Средний размер сделки уменьшился на 37% - с \$115 млн в 2014 году до \$72 млн в 2015 году. Доля сделок с крупными объектами (более 30 000 кв.м) уменьшилась на 7 процентных пунктов: 42% в 2014 году до 31% в 2015 году. На рынке увеличилась доля сделок с более дешевыми активами.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по размеру сделок



Структура инвестиций по профилю и виду деятельности компаний-инвесторов



Инвестиционные вложения в офисный сегмент рынка недвижимости, по данным S.A. Ricci, в 2015 году составили почти \$ 863 млн. Бизнес-центры в текущих условиях являются наиболее привлекательным активом. Вложения в офисные объекты составили 70% инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга, и 33% инвестиций – в недвижимость Москвы.

Инвестиции в офисную недвижимость



Инвестиции в складскую недвижимость увеличились по сравнению с прошлым годом и составили \$447 млн. Инвесторы в 2015 г. проявляли интерес к крупным качественным объектам. На рынке Московского региона вложения в складские объекты составили 20%.

Инвестиции в складскую недвижимость



В торговую недвижимость в 2015 году было вложено \$ 584 млн. Это на 20% больше объема инвестиций в данный сегмент в 2014 года. Крупные сделки совершались как с готовыми объектами (галерея «Модный сезон», ТЦ «Солнечный рай»), так и со строящимися («Рига Молл», «Фаворит», «Метромолл»).

Инвестиции в торговую недвижимость



Обзор подготовлен специалистами компании S.A.Ricci

3.2. Обзор ранка складской и индустриальной недвижимости за 3 квартал 2015 года

Основные тенденции

- В III квартале 2015 г. рынок складской недвижимости Московского региона был очень оживлен, демонстрируя всплеск спроса при невысоких показателях ввода новых площадей. Закрывались крупные сделки по аренде и продаже складских помещений главным образом с участием компаний сферы розничной торговли. В результате объем поглощенных площадей показал рекордные значения (650 тыс.кв.м.) и оказался выше квартальных показателей спроса за последние 5 лет.
- С точки зрения девелоперской активности в III квартале наблюдалась обратная ситуация. Прирост нового предложения показал одно из самых низких значений с 2011 г. Девелоперы не спешат вводить в эксплуатацию строящиеся складские комплексы, что приводит к переносу сроков по многим объектам. Рынок в большинстве своем ориентирован на строительство под конкретного клиента по схеме «built-to-suit».
- Вакантность под влиянием текущих процессов спроса и предложения скорректировалась вниз, однако ее показатель остается достаточно высоким (8% свободного предложения).
- Ставки аренды в III квартале установились на минимальном уровне, несильно снизившись с конца I полугодия. Ожидается, что они останутся в текущих диапазонах и до конца года. Собственники складской недвижимости по-прежнему готовы к обсуждению условий аренды и зачастую идут на уступки арендаторам.

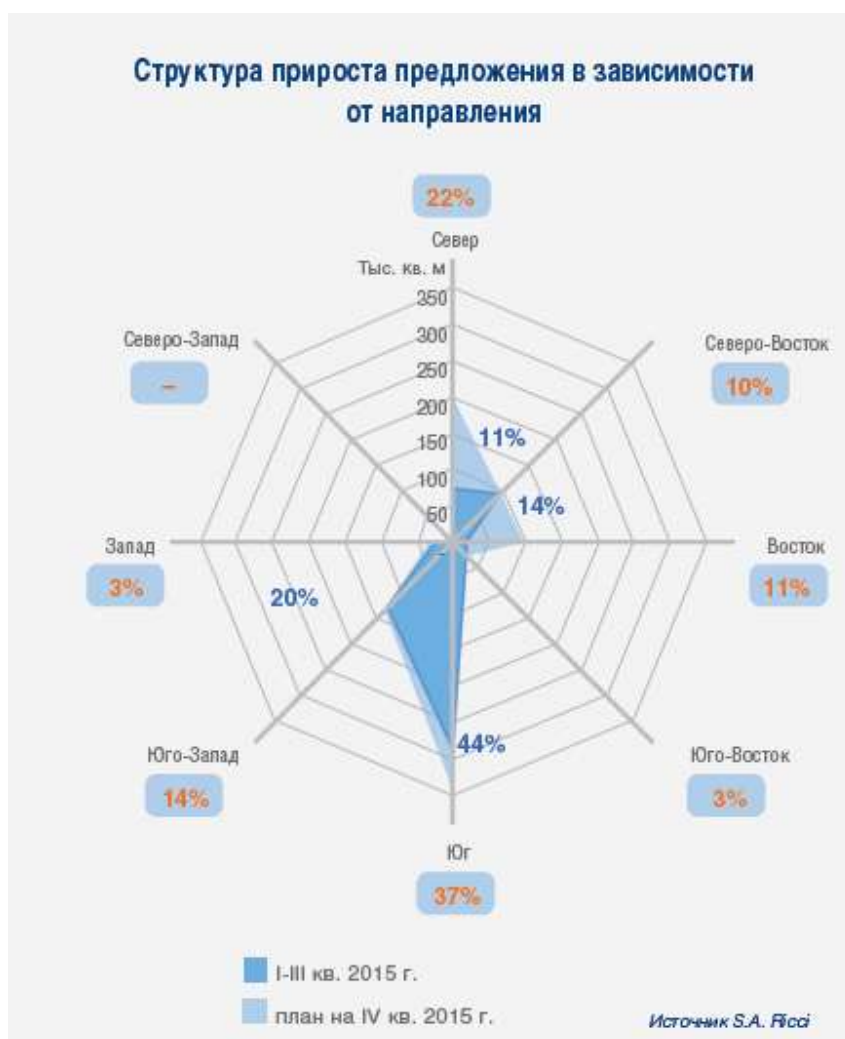
Показатель по итогам III квартала 2015 г.	Класс А/В	Тренд	Прогноз
Объем нового предложения, кв. м	10 608 000	↑	↑
<i>в т.ч. введенный в эксплуатацию в III квартале 2015 г., кв.м</i>	80 300	↓	↑
Объем сделок, кв. м.	650 000	↑	↓
Доля вакантных площадей	8%	↓	>
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	3 500–3 800	↓	>
<i>*Тренд для данного показателя указан в сравнении со II кв. 2015 г.</i>			

Предложение

- Показатель ввода новых складских площадей резко сократился в III квартале 2015 г. За рассматриваемый период прирост предложения составил 80,3 тыс.кв.м. Это одно из самых низких значений за последние 3 года. Объем введенного в эксплуатацию предложения в 4 раза ниже значений III квартала 2014 г. (323,7 тыс.кв.м.) и почти в 3 раза уступает объему нового предложения в аналогичном периоде 2013 г. (225 тыс. кв.м.).
- Суммарно в I-III кварталах 2015 г. было введено почти 650 тыс.кв.м. складских площадей. Такой показатель на 35% ниже аналогичного периода 2014 г., но превосходит на 32% значение первых девяти месяцев 2013 г.
- Совокупный объем качественных складских площадей класса А и В увеличился за квартал лишь на 0,8% и составил 10,6 млн. кв.м. С начала года предложение в Московском регионе выросло на 6,5%. Не исключено, что до конца года закроются сделки и по некоторым другим складским объектам РНК Group. Так, известно, что Российский фонд прямых инвестиций (РФПИ) совместно с арабским фондом Mubadala интересуется складскими комплексами «ПНК-Чехов 3» и «ПНК-Северное Шереметьево».
- Ставка капитализации на складскую недвижимость заявленная девелоперами в III квартале составляет 12–12,5%, реальные сделки происходят ближе к 14%.



- Прирост складских площадей в 2015 г. происходит почти полностью за счет объектов класса А, вследствие чего доля данного класса в структуре совокупного предложения выросла с 76% на начало года до 78% по итогам III квартала. В абсолютных значениях общая площадь складских помещений класса А составляет 8,2 млн.кв.м., класса В – 2,4 млн.кв.м.
- Низкий показатель прироста нового предложения в III квартале не сильно изменил распределение введенных складских площадей по направлениям. Наиболее динамично развивающимся является южное направление, на которое приходится 44% от объема нового предложения в I-III кв. 2015 г. До конца года на Юге запланировано к вводу в эксплуатацию еще порядка 54 тыс.кв.м (СК «Новоселки», СК «Ленинские Горки» и др.)



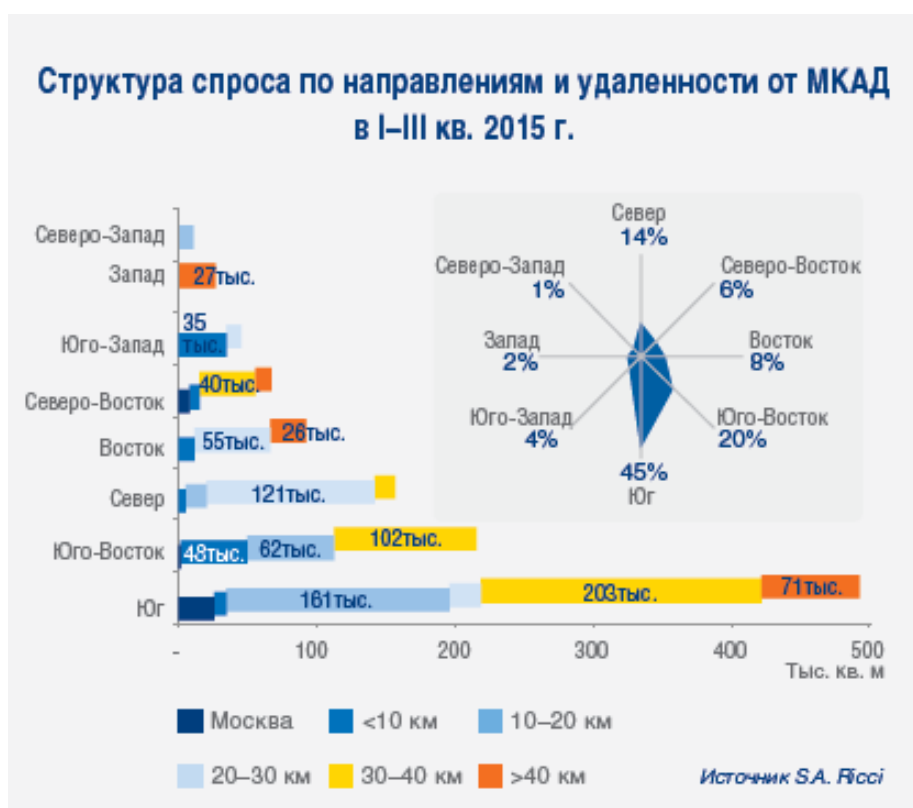
- На Юго-западе Московского региона в III квартале был введен в эксплуатацию новый корпус в «ПНК-Бекасово». По итогам девяти месяцев 2015 г. на это направление приходилось 20% объема прироста предложения, но при реализации планов девелоперов на IV квартал по результатам всего года доля Юго-запада уменьшится до 14%.
- Главными же направлениями прироста нового предложения в октябре-декабре 2015 г. должны стать Север и Восток Московского региона, где ожидаются к вводу в эксплуатацию 177 тыс.кв.м и 111 тыс.кв.м соответственно. Примерами крупных запланированных к вводу объектов являются новые корпуса в СК «Атлант Парк» (63 тыс.кв.м) и «ПНК-Северное Шереметьево» (52,7 тыс.кв.м), СК «Кожухово» (47,7 тыс.кв.м) и др.
- Наибольший объем нового предложения (35%) в I-III кварталах 2015 г. был введен в самой удаленной от МКАД зоне (на расстоянии более 40 км) и распределился по двум направлениям – Юг и Юго-запад. Также значительно увеличилось предложение складских площадей в удаленности 20–30 км от МКАД. Причем в этой зоне введенные площади были наиболее сильно рассредоточены по направлениям: 40% пришлось на Север, 20% - на Юг, по 10-13% на Запад, Юго-восток и Восток и 4% - на Юг.

Спрос

- Спрос на складскую недвижимость показал стремительный рост в III квартале 2015 г. Объем поглощения составил 650 тыс.кв.м и оказался на 40% выше объема арендованных и купленных помещений за первую половину года и в 3 раза больше значения III квартала 2014 г. Низкие арендные ставки, установившиеся в этом году, и большой выбор свободных качественных складских площадей послужили причиной заключения целого ряда крупных сделок. Арендаторы сумели воспользоваться

текущим состоянием рынка для того, чтобы занять подходящие им помещения на выгодных условиях. Подобный высокий показатель спроса за последние 5 лет наблюдался только в III квартале 2012 г. (574 тыс.кв.м), однако и тогда объем поглощения был на 13% ниже значения этого года.

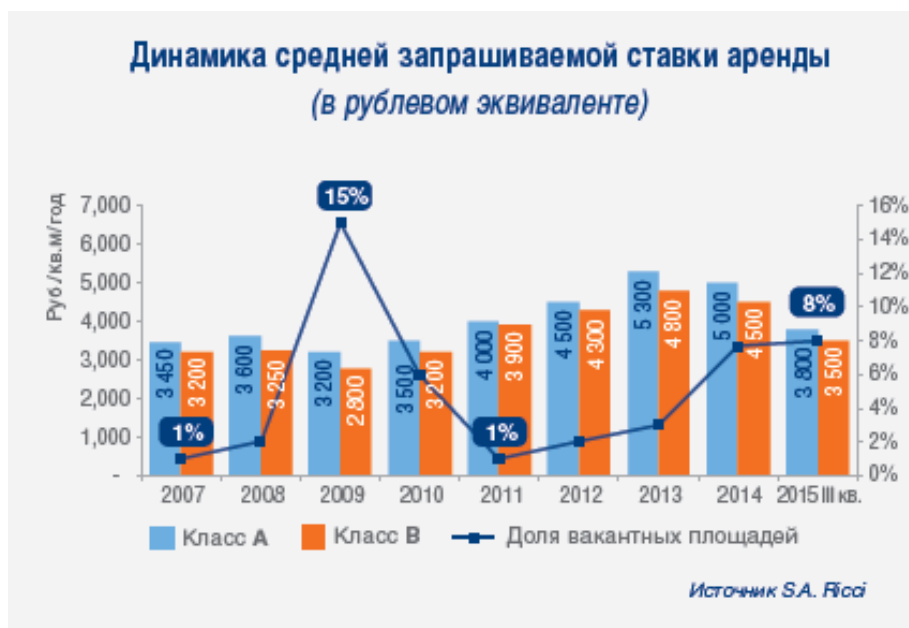
- Суммарный объем сделок с начала 2015 г. составил 1,1 млн. кв.м, на 43% превзойдя значение I-III кварталов 2014 г. (781 тыс. кв.м) и на 21% - аналогичного периода 2013 г. (920 тыс.кв.м).
- В структуре поглощения за III квартал 2015 г. доля сделок по покупке составила 17% (110,7 тыс.кв.м), что выше показателя аналогичного периода 2014 г. на 3 п.п. При этом по результатам девяти месяцев текущего года доминирование сделок по аренде в структуре спроса (на них пришлось 80% совокупного объема поглощения) оказалось значительно больше, чем в предыдущие два года. В I-III кварталах 2013 г. их доля составляла 72%, в I-III кварталах 2014 г. – 76%.
- Большинство сделок по аренде и продаже в январе-сентябре 2015 г. проходило в складских комплексах класса А, на которые пришлось 80% поглощенных площадей за этот период. При этом доля класса В снизилась как в структуре продаваемых, так и в структуре арендуемых складских помещений. Так, в сделках по аренде в первые девять месяцев 2014 г. на этот класс приходилось 15% спроса, а в аналогичном периоде 2015 г. – 12%. Доля класса В в сделках по продаже сократилась существенно – с 12% до 4%.
- Крупные сделки в III квартале прошли в таких складских комплексах класса А как ЛП «Софьино», «PNK - Северное Шереметьево», «PNK – Чехов 3», «Холмогоры», «Агротерминал» и др.
- За счет продажи и аренды крупных блоков в складских комплексах средний размер заключенной сделки в III квартале 2015 г. составил 20,6 тыс.кв.м, увеличившись более чем в 2 раза по сравнению со значением аналогичного периода 2014 г.



Ставки

- Собственники складской недвижимости окончательно перешли на рублевое номинирование арендных ставок. При этом ставки удерживаются на низком уровне,

замедлив темпы снижения по сравнению с началом года. Так запрашиваемая стоимость аренды сухого склада класса А по итогам III квартала составляет 3 800 руб./кв.м./год, снизившись на 5% за квартал, однако с начала года падение составляет 24%. На складские помещения класса В ставка аренды также снизилась на 7% до 3 500 руб./кв.м./год, изменение с начала года составило 22%.



- Стоит учитывать, что динамика ставки аренды в рублевом эквиваленте до середины 2014 г. менялась в соответствии с колебанием обменного курса рубля к доллару, т.к. на рынке преобладали валютные ставки. Но с переходом на рублевое номинирование с конца 2014 г. ставки снижались как вследствие выросшего курса (соответственно, упав в долларовой выражении), так и под действием тенденций рынка.

Выводы по анализу рынка недвижимости:

- На сегодняшний день одним из основных формирующих факторов на рынке коммерческой недвижимости Московского региона является дисбаланс спроса и предложения, в случае усугубления которого можно ожидать снижения ставок аренды до середины следующего 2016 года. В соответствии с этим дисконт в процессе торга достигает 10%-20%;
- Средняя стоимость продажи 1 кв.м. объектов недвижимости административно производственного назначения в г. Москва составляет 60 000- 80 000 руб. кв.м.;
- Средняя стоимость продажи 1 кв.м. объектов недвижимости административно офисного назначения в г. Москва составляет 80 000- 95 000 руб. кв.м.

3.3. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по справедливой стоимости. По срокам реализации ликвидность может быть разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	1-2	3-6	7-18

В ниже следующей таблице представлены положительный и отрицательные факторы влияющие на показатель ликвидности объекта.

Факторы влияющие на степень ликвидности	Положительная сторона	Отрицательная сторона
Местоположения объекта с точки зрения транспортной доступности	Не плохое расположение с точки зрения размещения объектов административного. Производственного и складского назначения и наличие удобных подъездных путей	-
Состояние объекта оценки	В целом состояние объекта оценки характеризуется как хорошее.	-
Наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих документов и технической документации	-	Согласно выписки из технического паспорта на здание (строение) от 14.02.2011 года последнее обследование объектов оценки (зданий) проведено 08.01.1998 года
Масштаб объекта	-	Средняя величина общей площади комплекса.

Учитывая выше приведенные факторы можно сделать вывод о том, что объекты недвижимого имущества можно отнести к имуществу со сроком реализации 6 месяцев и средним уровнем ликвидности.

Потенциальными покупателями объекта оценки в районе его нахождения могут являться крупные предприятия, девелоперы, агентства недвижимости и другие, заинтересованные в этом имуществе организации.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения справедливой стоимости.

Термин “Наиболее эффективное использование”, применяемый в нашем отчете, означает разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости (на эффективную дату проведения оценки). Иными словами, такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом, максимально высокую текущую стоимость.

Для получения наиболее эффективного использования нами учитывались четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами и нормативно – правовыми документами, в том числе изданных органами местного самоуправления.

Юридическая законность обладания объектом оценки подтверждается правозакрепляющим документом о государственной регистрации права (Свидетельство о государственной регистрации права). Данный документ получен в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. (в ред. Федеральных законов от 05.03.2001 г. № 20 – ФЗ, от 12.04.2001 г. № 36 – ФЗ, от 09.06.2003 г. № 69 – ФЗ).

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов на дату оценки с точки зрения юридической правомочности, является использование их по своему прямому назначению, т.е. как нежилые здания административного и административно-производственного назначения.

2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов на дату оценки с точки зрения физически реальных в данной местности способов использования, является использование их по своему прямому назначению, т.е. как нежилые здания административного и административно-производственного назначения.

3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов на дату оценки с экономической точки зрения, является использование их по своему прямому назначению, т.е. как нежилые здания административного и административно-производственного назначения.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых способов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного (незастроенного)

Оценщиком не рассматривается вариант, альтернативный текущему использованию земельного участка, в силу того, что в его распоряжение не могут быть предоставлены документы, подтверждающие возможность сноса существующих улучшений и строительства новых объектов (разрешение на снос, проектно-сметная документация, разрешение на строительство, технические условия на увеличение потребляемой мощности инженерных сетей и пр.).

Существующие на земельном участке улучшения соответствуют критериям эффективности использования, поскольку стоимость застроенного участка значительно превышает стоимость земельного участка как свободного. Таким образом, вариант сноса является экономическим нецелесообразным.

2. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости в целом

Объектом оценки в настоящем отчете являются объекты административного, производственного и складского назначения – нежилой сектор.

Повышение класса объекта, учитывая его объемно-планировочные решения, с экономической точки зрения не рационально, поскольку затраты на реконструкцию не будут соответствовать принципу вклада – созданию дополнительной прибавочной стоимости.

3. Вывод об эффективном использовании объекта недвижимости в целом

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов на дату оценки с точки зрения максимальной эффективности, является использование их по своему прямому назначению, т.е. как нежилые здания административного, производственного и складского назначения.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов на дату оценки, в связи с их местоположением, планировкой, конструктивными особенностями и по основным четырем критериям, перечисленным выше, является использование этих объектов по своему прямому назначению, т.е. как нежилые здания административного и административно-производственного, складского назначения.

5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

5.1. Методика оценки права аренды земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению справедливой стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р, при оценке справедливой стоимости права собственности на земельные участки используются следующие методы: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

5.1.1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения); определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка; расчет справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.). К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся: условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств); условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.); обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.); изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами: прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения; прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах

корректировки по данному элементу сравнения; корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой стоимости земельного участка; определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки; экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

5.1.2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами; определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка; расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка. Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей. К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ. К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений. Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства. Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно – индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений. При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании. При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений. Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств. Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений. Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов. Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

5.1.3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами; определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости.

5.1.4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий: расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты; расчет справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Основными способами определения коэффициента капитализации являются: деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи; увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок. При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка

отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

5.1.5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий: расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений; расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени; расчет справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Метод допускает также следующую последовательность действий: расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени; расчет справедливой стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель. Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду. Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства). Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату. Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости. Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования. Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий. При расчете

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

5.1.6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий: определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования); определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок; расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по справедливой стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

5.1.7. Выбор подходов и методов к оценке

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Выводы:

Определение справедливой стоимости **права аренды** земельного участка, осуществлялось с применением одного подхода к оценке: **сравнительного**.

Сравнительный подход был применен Оценщиком исходя из того факта, что на рынке недвижимости города Москвы в сегменте продажа земельных участков, в достаточном объеме представлены предложения.

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые обязательно скажутся на корректности результатов оценки. Таким образом, оценщиком было принято решение **об отказе использования затратного подхода** в рамках настоящей оценки.

Для использования метода капитализации земельной ренты в рамках доходного подхода, необходимо иметь данные о рыночной величине земельной ренты. В настоящее время на открытом рынке нет таких данных, что не позволяет использовать данный метод расчета.

Кроме того, в настоящее время на рынке купли-продажи прав собственности или аренды на земельные участки, достаточно предложений о продаже прав собственности или аренды на земельные участки аналогичного назначения, расположенные в районе места нахождения оцениваемого земельного участка.

Исходя из этого, Исполнитель **не применял доходный подход** при расчете справедливой стоимости права аренды на земельный участок.

Таким образом, для оценки справедливой стоимости права аренды на земельный участок был выбран метод сравнения продаж.

5.2. Определение справедливой стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Исполнитель не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемому участку, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 сотку общей площади.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

1. Переданные права на объект недвижимости;
2. Условия финансирования;
3. Условия продажи (чистота сделки);
4. Время продажи;
5. Местоположение;
6. Функциональное назначение;
7. Площадь;
8. Наличие коммуникаций на земельном участке.

В качестве аналогичных объектов для оцениваемого земельного участка выбирались земельные участки, имеющие категорию «земли населенных пунктов», разрешенное использование «под производственные цели». Функциональное назначение и подробное описание характеристик объекта сравнения было определено в результате телефонных переговоров с собственниками или посредниками.

В качестве аналогов рассматривались продажи прав аренды и прав собственности на земельные участки.

Таблица 5.2-1. Описание объектов – аналогов

Параметры корректировок	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации и контакты		http://www.avito.ru 8(901)519-97-30	http://www.avito.ru АН " Гео Девелопмент" Дмитрий 8(495)788-80-90	http://realty.dmir.ru 8(903)194-6605, Сергей	http://www.avito.ru АН " Гео Девелопмент" Елизавета 8(495)788-80-90
Стоимость всего земельного участка, руб.		105 000 000	112 946 141	50 000 000	91 787 114
Площадь участка, кв.м	11 774	11 600	12 000	4 500	11 280
Стоимость 1 кв.м земельного участка, руб./кв.м		9 051,7р.	9 412,2р.	11 111,1р.	8 137,2р.
Вид передаваемых прав	право аренды	право пользования	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансовых расчетов	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет
Особые условия	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Условия продажи	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Рыночные условия (дата получения информации)	январь 2016 г.	январь 2016 г.	январь 2016 г.	январь 2016 г.	январь 2016 г.
Категория земель	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности	Земли промышленности
Местоположение	г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3, 7.	г. Москва, м. Медведково, ул. Полярная, вл. 35-В	г. Москва, м. Текстильщики	г. Москва, м. Чертановская, Ступинский пр-д, д. 8а	г. Москва, м. Алтуфьево, Волоколамское шоссе, 114
Функциональное назначение, в том числе:					
Назначение земельного участка	Под размещение административно производственных зданий	Под размещение производственной базы	Под размещение производственной базы	Под строительство коммерческой недвижимости	Под строительство коммерческой недвижимости
Удаленность от основных магистралей и характер подъездных путей, доступность	Удобные подъезды, асфальт	Удобные подъезды, асфальт	Удобные подъезды, асфальт	Удобные подъезды, асфальт	Удобные подъезды, асфальт
Характер земельного участка, рельеф и форма земельного участка	единый земельный участок, рельеф спокойный, форма участка близка к прямоугольной	единый земельный участок, рельеф спокойный, форма участка близка к прямоугольной	единый земельный участок, рельеф спокойный, форма участка близка к прямоугольной	единый земельный участок, рельеф спокойный, форма участка близка к прямоугольной	единый земельный участок, рельеф спокойный, форма участка близка к прямоугольной
Наличие инженерных коммуникаций на земельном участке	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	имеются все необходимые инженерные коммуникации	Система отопления и электричества в аварийном состоянии

За единицу сравнения принята цена за 1 сотку. Стоимость оцениваемых участков была рассчитана путём умножения полученной стоимости 1 сотки на площадь всего участка.

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

В таблице 5.2.-2 назначены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого участка с объектами-аналогами.

Таблица 5.2-2. Расчет справедливой стоимости земельного участка

Параметры корректировок		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Стоимость всего земельного участка, руб.		105 000 000,0р.	112 946 141,0р.	50 000 000,0р.	91 787 114,0р.
Застроенный/незастроенный	Корректировка на имеющиеся на участке строения, руб.	0,0	0,0	0,0	0,0
	Скорректированная цена, руб.	105 000 000,0р.	112 946 141,0р.	50 000 000,0р.	91 787 114,0р.
Стоимость 1 кв.м земельного участка, руб./кв.м		9 051,7р.	9 412,2р.	11 111,1р.	8 137,2р.
Вид передаваемых прав	Корректировка на вид передаваемых прав	1,000	0,876	0,876	0,791
	Скорректированная цена, руб.	9 051,7р.	8 245,1р.	9 733,3р.	6 436,5р.
Условия продажи (уторговывание)	Корректировка на уторговывание	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
	Скорректированная цена, руб.	7 829,7р.	7 132,0р.	8 419,3р.	5 567,6р.
Разрешенное использование земель	Кoeffициент корректировки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.	7 829,7р.	7 132,0р.	8 419,3р.	5 567,6р.
Местоположение	Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная цена, руб.	7 829,7р.	7 132,0р.	8 419,3р.	5 567,6р.
Площадь участка, кв.м	Корректировка на площадь участка	1,00	1,01	0,92	1,00
	Скорректированная цена, руб.	7 829,7р.	7 203,3р.	7 745,8р.	5 567,6р.
Функциональное назначение участка	Корректировка на удаленность от основных магистралей и характер подъездных путей, доступность	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.	7 829,7р.	7 203,3р.	7 745,8р.	5 567,6р.
	Корректировка на характер земельного участка, рельеф и форму земельного участка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная цена, руб.	7 829,7р.	7 203,3р.	7 745,8р.	5 567,6р.
	Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		7 829,7р.	7 203,3р.	7 745,8р.	5 567,6р.
СТОИМОСТЬ ПОСЛЕ ВСЕХ КОРРЕКТИРОВОК, руб./кв.м		7 829,7р.	7 203,3р.	7 745,8р.	5 567,6р.
Стоимость 1 кв.м земельного участка, руб./кв.м					7 087р.
Стоимость всего земельного участка, руб.					83 442 338,0р.

Определение надежности полученных результатов

Порядок расчета погрешности вычислений представлен в таблице.

Таблица 5.2-3. Расчет надежности вычислений

Количество объектов сравнения	n	4
Корень дисперсии	$s=\sqrt{\sigma}$	57
Среднее значение	C_{cp}	728
Верхняя граница доверительного интервала	$C_{cp} + 3\sqrt{(\sigma^2)}$	899
Нижняя граница доверительного интервала	$C_{cp} - 3\sqrt{(\sigma^2)}$	557
Вариация	$\sqrt{\sigma}/C_{cp}$	8%
Погрешность вычислений, руб	$\pm t(\alpha, n-1) \times (\sqrt{\sigma^2}/\sqrt{n})$	± 91
Погрешность вычислений, %	$t(\alpha, n-1) \times (\sqrt{\sigma^2}/\sqrt{n})/C_{cp} \times 100\%$	12,0

Таким образом, погрешность вычислений составляет 12% и коэффициент вариации равный 8%. Данные показатели позволяют сделать вывод об однородности выборки.

При расчете справедливой стоимости земельного участка применялись следующие корректировки:

Комментарии к таблице 5.2-2:

Корректировка на дату предложения

Согласно Техническому заданию к Договору на оценку, дата определения стоимости установлена на 03.02.2016. Подобранные объекты–аналоги выставлены на рынке в период июнь-январь 2016 года. Учитывая тот факт, что за данный промежуток времени существенных изменений на рынке земли г. Москвы не произошло, введение корректировки не требуется.

Корректировка на вид передаваемых прав.

Поправка на срок аренды/ вид права рассчитывается как отношение фактора аннуитета на срок аренды объекта оценки к фактору аннуитета объекта сравнения. Для корректировки право собственности к праву аренды, для права собственности используется фактор бессрочного аннуитета.

Формула расчета коэффициента приведена ниже:

$$K = \frac{Q_{\text{сроч.}}}{A_{\text{сроч.}}}$$

где:

- $Q_{\text{сроч.}}$ - фактор текущей стоимости аннуитета на срок аренды земельного участка оцениваемого объекта;
- $A_{\text{сроч.}}$ - фактор текущей стоимости аннуитета на срок аренды земельного участка аналога

Формула срочного аннуитета – серии равновеликих платежей, осуществляемых через одинаковые промежутки времени:

$$A_{\text{сроч}} = (1 - 1/(1+R)^n)/R,$$

$$A_{\text{бессроч}} = 1/R,$$

где:

R – ставка дисконтирования, номинированная в рублях.² (10,99%²)

n – количество периодов (срок аренды земельного участка).

Для объектов аналогов применяем корректировку 0,8569, т.к. они находятся в собственности.

Корректировка для объектов аналогов рассчитывается по формуле.

² http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtId=gkoofz_mr

$$K = ((1 - 1 / (10,99\% + 1)^{20}) / 10,99\%) / (1 / 10,99\%) = 0,8569$$

Корректировка на уторговывание

Для объектов, предложенных на продажу (а не реально проданных), Оценщики посчитали необходимым применить к ценам предложений так называемую «скидку на уторговывание». В рамках настоящего Отчета Оценщиком было принято решение ввести корректировку на фактор цены предложения для земельных участков на уровне **-13,5%**, что соответствует данным справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 16, 2015), под редакцией Е.Е. Яскевича для земельных участков в г. Москва.

Корректировка на разрешенное использование земель

Не применялась в данных расчетах, потому, что Объект оценки и Объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на местонахождение

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки и его удаленности от основных магистралей и метро.

Поскольку объекты-аналоги расположены примерно в равных условиях с точки зрения доступности к магистралям и метро, корректировка на место нахождения не применялась.

Корректировка на площадь земельного участка

Объектом оценки является земельный участок площадью 11774 кв. м. Размер корректировки был рассчитан исходя из общей площади земельного участка.

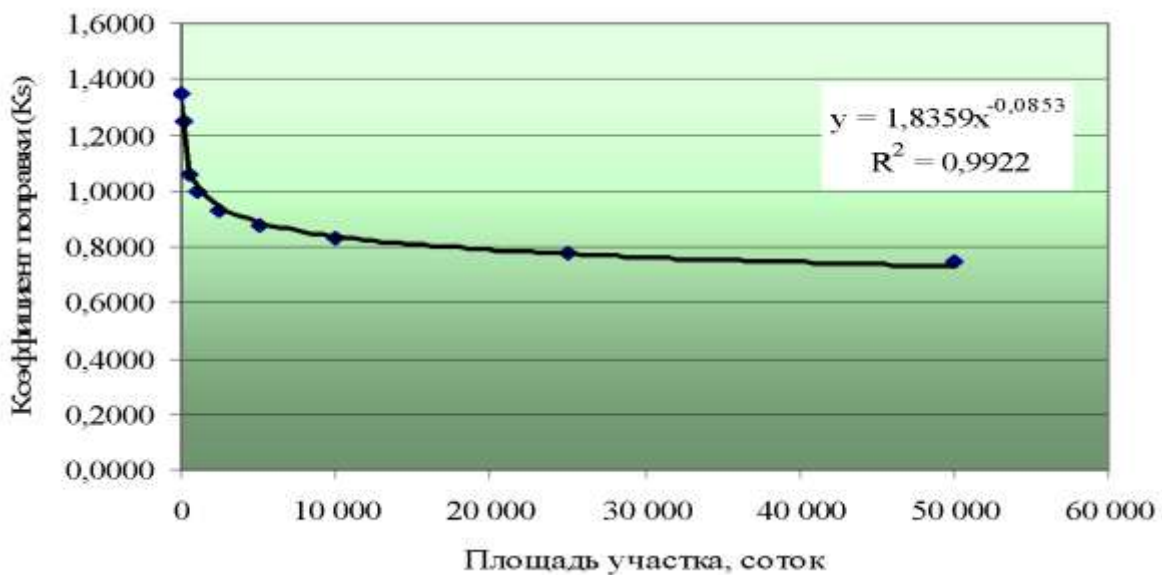
Объекты-аналоги имеют площади от 4 500 кв. м до 12 000 кв. м. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

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

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка³.

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

График 5.2-1. Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка



³ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). 2005 год.

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_S – Расчетное значение коэффициента корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

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

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\% , \text{ где:}$$

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующих таблицах.

Таблица 5.2-4 Расчет корректировки на площадь для земельного участка

Наименование показателя	Оценив. ЗУ	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь земельного участка, соток	117,74	116,00	120,00	45,00	112,80
Расчетное значение коэффициента корректировки (K_S)	0,83	0,83	0,82	0,90	0,83
Корректировка на площадь земельного участка,		1,00	1,00	0,92	1,00

Корректировка на наличие коммуникаций и подъездных путей

Величина корректировки определена на основе интервью со специалистами крупных девелоперских компаний («УК «Земельное управление», т. (495) 640-60-90; «ТрансРегионИнвест», т. (495) 660-32-96; «Гео девелопмент», т. (495) 788-80-90 и др.), а также с учетом данных компании Vesco realty. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так участки на хорошо освоенных землеотводах, ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

1. транспортные подъездные пути – 5 - 20%
2. электроэнергия – 15-25%
3. газоснабжение – 15-25%
4. остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Корректировки не применялась в данных расчетах, та как Объект оценки и Объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.

Таким образом: рыночная стоимость права аренды земельного участка общей площадью 11 774 кв.м. из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:02:0021006:66, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3, 7., рассчитанная методом сравнительного анализа продаж, составляет: **83 442 338,0 рублей.**

В соответствии с Дополнительным соглашением к договору долгосрочной аренды земельного участка от 31.05.2007 № М-02-029236 за земельный участок платится арендная

плата. Права аренды на балансе (в том числе за балансом) у Заказчика не выделены в отдельную инвентарную единицу (не учтены как права аренды).

Ввиду того, что Заказчик не извлекает дополнительной прибыли из аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл.3, стр.3,7 ,м общей площадью 11774 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 рыночную стоимость права пользования земельным участком принимаем равной нулю.

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

6.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход	ФСО-1 п.22
Применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.	+
Выбор объектов-аналогов	+
Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения	+
Выбор единиц сравнения	+
Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов	+
Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам	+

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемой собственности.

Критериями отбора послужили следующие параметры:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики.

Действие отмеченных выше факторов включается в анализ с помощью описанных ниже корректировок.

В качестве аналогов для более детального анализа (с учетом характеристик местоположения, размеров площадей, функционального назначения и физического состояния) отобрано 4 наиболее сопоставимых объекта.

Функциональное назначение и подробное описание характеристик объекта сравнения, было определено в результате телефонных переговоров с собственниками или посредниками.

Характеристики привлеченных к анализу объектов предоставлены в таблице.

Более подробное описание объектов аналогов представлено в Приложении 3 Настоящего отчета.

Таблица 6.1-1. Перечень объектов-аналогов для объекта оценки №1 (Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, общей площадью 5968,2 кв. м.)

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3	г. Москва, м. Авиамоторная, ул. Авиамоторная, 51	г. Москва, м. Савеловская, ул. Складочная, д. 5, стр. 1	г. Москва, м. Алексеевская, пр. Ольминского, д. 6, с2	г. Москва, м. Петровско Разумовская, ул. Авиамоторная, д. 2
Транспортная доступность от метро, м.п.	15	13	15	13	15
Тип здания	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Передаваемые юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь объекта оценки, м ² .	5 968,20	2800	3718	4130	263
Назначение	административно производственное	административно производственное	производственно складское	административно производственное	административно производственное
Описание, инженерные коммуникации		3-х эт. Административно производственное здание, огороженная территория. Электричество, водопровод, канализация, отопление	Торгово логический комплекс. Электричество, водопровод, канализация, отопление	2-х эт. здание, имущественный комплекс. Электричество, водопровод, канализация, отопление	имущественный комплекс, отдельно стоящее здание. Электричество, водопровод, канализация, отопление
Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Уровень отделки помещений	Стандарт	Стандарт	улучшенная	улучшенная	Стандарт
Дата предложения		январь 2016 г.	январь 2016 г.	январь 2016 г.	январь 2016 г.
Источник информации		http://zдание.info	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
Контакты		8(925) 202-3332 Лариса	8 (968) 988-8588	7 (926) 776-9155, Валерий	8(925) 774-0103
Цена, руб.		172 000 000	280 000 000	329 228 476	19 578 622
Цена за 1кв. м., руб.		61 429	75 309	79 716	74 443

Таблица 6.1-2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки №1 (Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, общей площадью 5968,2 кв. м.)

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Местоположение	г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3	г. Москва, м. Авиамоторная, ул. Авиамоторная, 51	г. Москва, м. Савеловская, ул. Складочная, д. 5, стр. 1	г. Москва, м. Алексеевская, пр. Ольминского, д. 6, с2	г. Москва, м. Петровско Разумовская, ул. Авиамоторная, д. 2
Транспортная доступность	15	13	15	13	15
Общая площадь кв.м	5 968,20	2 800,00	3 718,00	4 130,00	263,00
Функциональное назначение	Административно производственное	Административно производственное	Административно производственное	Административно производственное	Административно производственное
Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Уровень отделки помещений	Стандарт	Стандарт	улучшенная	улучшенная	Стандарт
Стоимость за 1 кв.м. руб. , с учетом НДС	-	61 429р.	75 309р.	79 716р.	74 443р.
Корректировка на торг, %	-	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС	-	51 600р.	63 260р.	66 961р.	62 532р.
Корректировка на функциональное назначение %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС	-	51 600р.	63 260р.	66 961р.	62 532р.
Корректировка на местоположение, %	-	0,0%	-10,0%	-10,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС	-	51 600р.	56 934р.	60 265р.	62 532р.
Корректировка на транспортную доступность, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС	-	51 600р.	56 934р.	60 265р.	62 532р.
Корректировка на различие в площади, %	-	0%	0%	0%	-20%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС	-	51 600р.	56 934р.	60 265р.	50 026р.
Корректировка на уровень отделки, 1 кв.м. руб.	-	0р.	-2 550р.	-2 550р.	0р.
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС	53 431р.	51 600р.	54 384р.	57 715р.	50 026р.
Скорректированная стоимость объекта оценки. руб.	318 886 894р.				
Скорректированная стоимость объекта оценки без НДС. руб.	270 243 131р.				

Таблица 6.1-3. Перечень объектов-аналогов для объекта оценки № 2 (Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7, общей площадью 7567,2 кв. м.)

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7	г. Москва, м. Свблово, Игарский пр-д, дом 11	г. Москва, Дмитровское шоссе, д.116а	г. Москва, м. Перово, ул. Кусковская	г. Москва, м. Дмитровская, ул. Добролюбова, д. 2,с4
Транспортная доступность от метро, м.п.	15	13	15	13	15
Тип здания	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Передаваемые юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Площадь объекта оценки, м ² .	7 567,20	1911,2	7965,7	294	1685
Назначение	административно офисное	административно офисное	административно офисное	административно офисное	административно офисное
Описание, инженерные коммуникации		3-х эт. здание, кабинетная планировка. Электричество, водопровод, канализация, отопление	3-х эт. здание, кабинетная планировка. Электричество, водопровод, канализация, отопление	2-х эт. здание, кабинетная планировка. Электричество, водопровод, канализация, отопление	Часть отдельно стоящего 3-х этажного здания. Электричество, водопровод, канализация, отопление
Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Уровень отделки помещений	Стандарт	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Дата предложения		январь 2016 г.	январь 2016 г.	январь 2016 г.	январь 2016 г.
Источник информации		http://zdanie.info	http://zdanie.info	http://zdanie.info	http://www.cian.ru
Контакты		8(903) 215-01-26 Инна	8 (495) 633-1217, Андрей	7 (964) 786-6900, Валерий	8(965) 1581, Телус
Цена, руб.		172 000 000	713 632 140	27 000 000	145 000 000
Цена за 1кв. м., руб.		89 996	89 588	91 837	86 053

Таблица 6.1-4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки № 2 (Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7, общей площадью 7567,2 кв. м.)

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Местоположение	г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7	г. Москва, м. Свблово, Игарский пр-д, дом 11	г. Москва, Дмитровское шоссе, д.116а	г. Москва, м. Перово, ул. Кусковская	г. Москва, м. Дмитровская, ул. Добролюбова, д. 2,с4
Транспортная доступность	15	13	15	13	15
Общая площадь кв.м	7 567,20	1 911,20	7 965,70	294,00	1 685,00
Функциональное назначение	административно офисное	административно офисное	административно офисное	административно офисное	административно офисное
Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Уровень отделки помещений	Стандарт	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Стоимость за 1 кв.м. руб. , с учетом НДС	-	89 996р.	89 588р.	91 837р.	86 053р.
Корректировка на торг, %	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС	-	83 246р.	82 869р.	84 949р.	79 599р.
Корректировка на класс %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС	-	83 246р.	82 869р.	84 949р.	79 599р.
Корректировка на местоположение, %	-	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС	-	91 571р.	91 156р.	93 444р.	87 559р.
Корректировка на транспортную доступность, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС	-	91 571р.	91 156р.	93 444р.	87 559р.
Корректировка на различие в площади, %	-	0%	0%	-9%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС	-	91 571р.	91 156р.	85 034р.	87 559р.
Корректировка на уровень отделки, 1 кв.м. руб.	-	2 550р.	2 550р.	2 550р.	2 550р.
Скорректированная стоимость 1 кв.м. руб. с учетом НДС	91 380р.	94 121р.	93 706р.	87 584р.	90 109р.
Скорректированная стоимость объекта оценки. руб.	691 490 736р.				
Скорректированная стоимость объекта оценки без НДС. руб.	586 009 098р.				

Определение надежности полученных результатов

Порядок расчета погрешности вычислений представлен в таблице.

Таблица 6.1-5. Расчет надежности вычислений для объекта оценки №1

Количество объектов сравнения	n	4
Корень дисперсии	$s=\sqrt{\sigma}$	4 379
Среднее значение	C_{cp}	52 602
Верхняя граница доверительного интервала	$C_{cp} + 3\sqrt{(\sigma^2)}$	65 739
Нижняя граница доверительного интервала	$C_{cp} - 3\sqrt{(\sigma^2)}$	39 465
Вариация	$\sqrt{\sigma}/C_{cp}$	8%
Погрешность вычислений, руб.	$\pm t(\alpha, n-1) \times (\sqrt{\sigma^2}/\sqrt{n})$	±6968
Погрешность вычислений, %	$t(\alpha, n-1) \times (\sqrt{\sigma^2}/\sqrt{n})/C_{cp} \times 100\%$	13,0

Таким образом, погрешность вычислений составляет 13% и коэффициент вариации равный 8%. Данные показатели позволяют сделать вывод об однородности выборки.

Таблица 6.1-6. Расчет надежности вычислений для объекта оценки №2

Количество объектов сравнения	n	4
Корень дисперсии	$s=\sqrt{\sigma}$	3 106
Среднее значение	C_{cp}	91 380
Верхняя граница доверительного интервала	$C_{cp} + 3\sqrt{(\sigma^2)}$	100 698
Нижняя граница доверительного интервала	$C_{cp} - 3\sqrt{(\sigma^2)}$	82 062
Вариация	$\sqrt{\sigma}/C_{cp}$	3%
Погрешность вычислений, руб.	$\pm t(\alpha, n-1) \times (\sqrt{\sigma^2}/\sqrt{n})$	±4942
Погрешность вычислений, %	$t(\alpha, n-1) \times (\sqrt{\sigma^2}/\sqrt{n})/C_{cp} \times 100\%$	5,0

Таким образом, погрешность вычислений составляет 5% и коэффициент вариации равный 3%. Данные показатели позволяют сделать вывод об однородности выборки.

Описание сопоставимых отличий и мотивация корректировок

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади объектов.

Представленные в таблице аналоги сопоставимы с Объектом оценки не по всем вышеуказанным критериям, этим обуславливается необходимость внесения корректировок.

Передаваемые права

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправка вводится при отяжелении прав покупателя. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника. В настоящем отчете сопоставимые объекты имеют одинаковые передаваемые права с объектом оценки. Корректировка не применялась.

Корректировка на цену предложения

Для объектов, предложенных на продажу (а не реально проданных), Оценщики посчитали необходимым применить к ценам предложений так называемую «скидку на уторговывание». Величина «скидки на уторговывание» была получена согласно справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 16, 2015), под редакцией Е.Е. Яскевича -16% для помещений административно хозяйственного назначения и – 7,5% для помещений административно офисного назначения в Московском регионе.

Полученная величина корректировки не противоречит мнению специалистов риэлтерских компаний (ABN Realty (тел. 737-02-02), Colliers International (тел. 258-51-51), Cushman & Wakefield/Stiles & Riabokobylo (тел. 797-96-00), «МИЭЛЬ-недвижимость» (тел. 777-33-77)).

Корректировка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. В данном случае экспертно повышающая корректировка 10% применялась, для помещений административно офисного назначения так как объект оценки и объекты аналоги имеют не аналогично выгодное местоположение. Для помещений административно производственного назначения аналоги №2 и 3 экспертно применялась понижающая корректировка -10%.

Полученная величина корректировки не противоречит мнению специалистов риэлтерских компаний (ABN Realty (тел. 737-02-02), Colliers International (тел. 258-51-51), Cushman & Wakefield/Stiles & Riabokobylko (тел. 797-96-00), «МИЭЛЬ-недвижимость» (тел. 777-33-77)).

Корректировка на условия продажи

В данном случае корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру

Поправка на транспортную доступность.

В данном случае корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру и равноудалены относительно основных транспортных магистралей

Корректировка на общую площадь

В данном случае в таблице 6.1-2 корректировка применялась в размере -20%, для объекта аналога №4, так как его площадь намного меньше площади объекта оценки. В таблице 6.1-4 в отношении объекта аналога № 3 применялась понижающая корректировка -9%.

Величина корректировки для объекта аналога рассчитывалась согласно Справочника оценщика недвижимости. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.» Под редакцией Лейфера Л.А.

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

Полученная величина корректировки не противоречит мнению специалистов риэлтерских компаний (ABN Realty (тел. 737-02-02), Colliers International (тел. 258-51-51), Cushman & Wakefield/Stiles & Riabokobylko (тел. 797-96-00), «МИЭЛЬ-недвижимость» (тел. 777-33-77)).

Поправка на состояние помещения.

Поправка на состояние включает в себя поправку на класс отделки и потребность в ремонте.

В стоимость ремонт входит: стоимость материалов, стоимость сантехнических приборов, стоимость подготовительных работ, стоимость проектных и дизайнерских работ и авторского надзора, стоимость согласования и утверждения ремонтно-строительных работ в надзорных инстанциях и другие виды работ и сопутствующих услуг. Для классификации состояния и качества ремонта использована классификация аналитического агентства «Ко-Инвест», которая приведена в Справочнике оценщика «Общественные здания». Так же по данным справочника была рассчитана стоимость ремонтно-отделочных работ. Был проведен анализ рынка ремонтных работ и строительных материалов. В результате обзора строительного рынка и расчетных данных аналитического агентства «Ко-Инвест⁴» были получены значения поправок на состояние.

⁴ Ко-Инвест.Справочник Оценщика УПСС «Общественные здания»

Показатель	Значение показателя			
	эконом	стандарт	улучшенная	люкс
тип отделки	эконом	стандарт	улучшенная	люкс
стоимость, руб./кв.м..	2050 - 3200	2650 - 5100	5250 - 7600	7750 - 12700
среднее значение, руб./кв.м.	2625	3875	6425	10225

Так как объект оценки и объекты аналоги не сопоставимы по данному параметру, корректировка применялась в соответствии с уровнем отделки объектов оценки и объектов аналогов.

Таким образом: справедливая стоимость Объекта, рассчитанная в рамках данного подхода без учета НДС, по состоянию на 03.02.2016 года составляет:

№ п.п.	Наименование, местонахождение объектов оценки	Справедливая стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, общей площадью 5968,2 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 73425	270 243 131,0р.
2	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7, общей площадью 7567,2 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 73524.	586 009 098,0р.

6.2. Доходный подход

Доходный подход	ФСО-1 п.21
Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.	
Установление периода прогнозирования	-
Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования	-
Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования	-
Определение ставки дисконтирования	-
Приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки	-

Основные этапы оценки доходным подходом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.
2. Определение действительного валового дохода путем вычитания потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости.
3. Расчет расходов по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических затрат по ее содержанию или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации или методом дисконтированного денежного потока. Метод прямой капитализации базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход). Метод дисконтированных денежных потоков наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные

инвестиционные вложения, а затем периодические поступления и доход от реверсии (перепродажи) объекта).

При расчете стоимости объекта с помощью доходного подхода могут быть использованы два традиционных метода: *метод дисконтирования будущих доходов и метод прямой капитализации*

Оценщик отказался от использования Доходного подхода, так как применение Доходного подхода к оценке объектов недвижимости в настоящее время не является целесообразным, поскольку не отображает напрямую рыночных цен в текущих условиях экономической нестабильности с значительным падением ставок аренды, высокими экономическими рисками, ростом ставок ГКО и курсов валют. Таким образом, результат справедливой стоимости, полученный в рамках доходного подхода, не адекватно отражает величину справедливой стоимости объектов оценки.

6.3. Согласование результатов оценки

Окончательное заключение о стоимости выносится на основе согласования, при котором проводятся:

- итоговая проверка данных, на которых основывается оценка;
- проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;
- проверка правильности расчетов;
- синтез оценочных стоимостей, полученных разными методами в единое окончательное заключение о справедливой стоимости.

Решение вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Так как оценка выполнена в рамках одного подхода Сравнительного, согласования не требуется.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Объект оценки: объекты недвижимого имущества: нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, общей площадью 5 968,2 кв. м, условный номер: 73425; нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7, общей площадью 7 567,2 кв. м, условный номер: 73524; право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7, общей площадью 11 774 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66.

Место расположения объекта оценки: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, строение 3, город Москва, ул. Складочная, д. 3, строение 7.

Собственник объекта оценки: владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Эверест Центр" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ".

Заказчик работы, место нахождения, ИНН, ОГРН: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр», ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 Адрес: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27. в лице финансового директора Рыбакова А.В.

Субъект права объекта оценки: владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Эверест Центр" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ".

Цели и задачи: определение справедливой стоимости.

Назначение оценки: определение стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектами оценки.

Вид стоимости: справедливая стоимость.

Оцениваемые права: экспертиза сделана в предположении наличия права собственности на оцениваемое имущество, обремененное доверительным управлением.

Имущественные права на объект оценки: право общей долевой собственности за владельцами инвестиционных паев ЗПИФН "Эверест Центр" под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ». Данные о владельцах установлены лицевыми счетами в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление. Земельный участок ограничен целевым назначением.

Основание для проведения оценки: Дополнительного соглашения № 06 от 29.01.2016 года к Договору № б/н от 13 марта 2013 г.

Балансовая стоимость на дату проведения оценки: не установлена.

Дата оценки (дата определения стоимости): 03.02.2016 г.

Дата осмотра (обследования) объекта оценки: 29.01.2016 г.

Период проведения работ по оценке: 29.01.2016- 04.02.2016 гг.

Дата составления отчета: 04.02.2016 г.

Порядковый номер отчета: 0007-ОЦ/2016

Место проведения оценки: г. Москва

Материалы, представленные исполнителю: Свидетельство о государственной регистрации права от 11.01.2011 года серии 77 АМ №835154, выписка из технического паспорта на здание (строение) от 14.02.2011 года, справка БТИ о состоянии здания от 14.02.11 года, кадастровый паспорт от 21.02.2011 года, экспликация, поэтажный план, свидетельство о государственной регистрации права от 11.01.2011 года серии 77 АМ №835153, справка БТИ о состоянии здания (дата заполнения 21.02.11 г.), выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию от 21.02.2011 года, кадастровый паспорт на 21.02.2011 года, экспликация поэтажный план.

Наименования исполнителя: ЗАО «Мегаполис Траст» в лице генерального директора Назаровой О.А.. Юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк» Корр. счет 30101810300000000659 БИК 044585659, ИНН 7727520245 КПП 772701001, ОГРН 1047796665707 Тел. 8(499) 124-8558.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки, округленно:

856 252 229 (Восемьсот пятьдесят шесть миллионов двести пятьдесят две тысячи двести двадцать девять) рублей

В ТОМ ЧИСЛЕ:

Наименование, местонахождение объектов оценки	Справедливая стоимость, руб.
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, общей площадью 5968,2 кв. м, кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 73425	270 243 131,0р.
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7, общей площадью 7567,2 кв. м, кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 73524.	586 009 098,0р.
право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7, общей площадью 11 774 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66	0

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Правовая информация

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года; Федеральный стандарт оценки ФСО №7 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014 г.;
3. Свод стандартов оценки ССО РОО -2010.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации.

2. Методическая информация

1. Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. Оценка справедливой стоимости недвижимости. – Москва, Дело, 1998.
4. Оценка недвижимости. Г. Харрисон. - Москва, 1994.
5. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. - Москва, 1996.
6. Экономика и управление недвижимостью. Под общей редакцией профессора П.Г. Грабового. – NEL-KOLPROL - Москва, 1999.

5. Задание на оценку

Дополнительное соглашение № 06 к Договору № б/н от 13 марта 2013 г.

г. Москва

29 января 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» (далее – Заказчик), в лице Финансового директора Рыбакова А.В., действующего на основании Доверенности б/н от 03 марта 2015 г, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «Мегаполис Траст» (далее – Исполнитель), в лице Генерального директора Назаровой О.А., действующей на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 06 к Договору № б/н от 13 марта 2013 г. (далее – Дополнительное соглашение) о нижеследующем:

Копии документов запрашиваемых Исполнителем на все объекты недвижимого имущества для оказания услуг по определению оценки справедливой (рыночной) стоимости, передаются Исполнителю одновременно с подписанием настоящего Дополнительного соглашения.

1.1. Стороны согласовали, что Исполнитель окажет услуги по оценке справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости, составляющих активы ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» (далее – Фонд) согласно заданию на оценку, а Заказчик оплатит указанные услуги.

1.2. Задание на оценку по настоящему Дополнительному соглашению:

1.3. Следующие объекты:

1.4. нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, общей площадью 5 968,2 кв. м, условный номер: 73425;

1.5. нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 7, общей площадью 7 567,2 кв. м, условный номер: 73524;

1.6. право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7, общей площадью 11 774 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66;

1.7. (далее – Объекты оценки).

1.8. Собственник Объектов оценки: принадлежат владельцам инвестиционных паев Фонда на праве общей долевой собственности.

1.9. Цель оценки: определение справедливой стоимости Объектов оценки.

1.10. Предполагаемое использование результата оценки: определение стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектами оценки.

1.11. Вид стоимости Объекта оценки: определение справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13.

1.12. Дата проведения оценки: 03 февраля 2016 г.

1.13. Срок проведения оценки: до 04 февраля 2016 г.

1.14. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: в соответствии со стандартами и требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.15. Размер вознаграждения Исполнителя за оказанные услуги составляет 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей, Исполнитель не является плательщиком НДС, в связи с применением УСН на основании ст. 346.11 НК РФ.

1.16. Вознаграждение выплачивается Исполнителю в полном объеме в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения.

1.17. Исполнитель предоставляет Заказчику 2 (Два) оригинала Отчета об оценке справедливой (рыночной) стоимости Объектов оценки. Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в формате электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа.

1.18. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

1.19. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его подписания.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Заказчик:**Исполнитель:**

Рыбаков А.В.
Финансовый директор

Назарова О.А.
Генеральный директор

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ**



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет юридического лица в налоговом органе
по месту нахождения на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

юридическому лицу Закрытое акционерное общество "Мегаполис Траст"
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	4	7	7	9	6	6	6	5	7	0	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

место нахождения 117036, Г.МОСКВА, ПРОФСОЮЗНАЯ УЛ., д.3
(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

реквизиты свидетельства о государственной регистрации
07 сентября 2004 г., 77 006934216
(дата внесения записи в ЕГРЮЛ, серия и номер свидетельства)

наименование органа, выданшего свидетельство о государственной регистрации
юридического лица Межрайонная инспекция МНС России № 46 по г.Москве

и подтверждает постановку юридического лица на учет 07 сентября 2004 г.
(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в Инспекции МНС России № 27 по Юго-Западному
административному округу г.Москвы

7	7	2	7
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и присвоение ему
ИНН/КПП

7	7	2	7	5	2	0	2	4	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	2	7	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утраты.

Главный специалист Межрайонной
инспекции МНС России № 46 по
г.Москве



Михайлова Г.М.
(подпись, фамилия, инициалы)

серия 77 № 006934217



Форма №

Р	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Закрытое акционерное общество "Мегаполис Траст"

(полное наименование создаваемого юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ЗАО "Мегаполис Траст"

(сокращенное наименование юридического лица)

Закрытое акционерное общество "Мегаполис Траст"

(фирменное наименование)

«07» « сентября » «2004» за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц (прописью)) (год)

1	0	4	7	7	9	6	6	5	7	0	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция МНС России № 46 по г.Москве

(Наименование регистрирующего органа)

Главный специалист Межрайонной инспекции
МНС России № 46 по г.Москве



Михайлова Г.М.
(подпись, ФИО)

серия 77 № 006934216

МП



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srogo.ru; http://www.srogo.ru



Член Международной федерации
 участников рынка недвижимости
 (IFRACI)



Ассоциированный член Европейской
 группы ассоциаций оценщиков
 (EGoVA)



Член
 Торгово-промышленной палаты
 Российской Федерации



Член Международного комитета
 по стандартам оценки
 (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Назарова Максима Юрьевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Назаров Максим Юрьевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
 за регистрационным № 003597

«11» февраля 2008г.

Дата выдачи «19» июня 2014г.

Президент
 саморегулируемой
 организации оценщиков



С.А. Табакова



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной федерации
 участников рынка недвижимости
 (IFREAV)



Ассоциированный член Европейской
 группы ассоциаций оценщиков
 (EGVA)



Член
 Торгово-промышленной палаты
 Российской Федерации



Член Международного комитета
 по стандартам оценки
 (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бодровой Светланы Витальевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Бодрова Светлана Витальевна является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
 оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
 за регистрационным № 003555

« 11 » февраля 2008г.

Дата выдачи « 19 » июня 2014г.

Президент
 саморегулируемой
 организации оценщиков



С.А. Табакова


**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
 „РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0603.

Оценщик:
 Бодрова Светлана Витальевна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4607 № 904045, выдан 25.10.2007г.
 Отделением ОУФМС России по Московской обл. в Балашихинском р-не
 в г. Реутове
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
 « 11 » февраля 2008г., регистрационный № 003555
 Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
 Выдано « 29 » июля 2013 года.

Президент  С.А. Табакова


0014411 *



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Назаров Максим Юрьевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4603 № 928202, выдан 02.11.2002г.
Деловским отделением милиции Истринского УВД Московской области
(орган, выданный документ)

включен в реестр членов РОО:
« 11 » февраля 2008г., регистрационный № 003597

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 29 » июля 2013 года.

Президент  С.А. Табакова

0014412 *



Инвестиции и Финансы
страховая компания

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

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1439/15

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1439/15 от 29.07.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Закрытое акционерное общество «Мегаполис Трест»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	18 000 (Восемнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «30» июля 2015 года по «29» июля 2016 года
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 29.07.2015г.

**Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»**
Заместитель начальника отдела страхования
имущества и ответственности УКС на основании
доверенности №0494/15-ЦО-2 от 10.04.2015г.



М.П.
«29» июля 2015г.

(Джаванширов А.Т.)

**Страхователь: Закрытое акционерное общество
«Мегаполис Трест»**
Генеральный директор на основании Устава

М.П.
«29» июля 2015г.
(Назарова О.А.)

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В
РАСЧЕТАХ**

Функциональное назначение и подробное описание характеристик объекта сравнения было определено в результате телефонных переговоров с собственниками или посредниками. Так же в ходе переговоров было выяснено, что здания расположенные на земельном участке находятся в аварийном состоянии как и коммуникации.

Аналоги продаж

Аналоги для объекта оценки №1

СНДМ от собственника

1111 кв.м

150 кв.м

Сбербанк

Сбербанк предлагает приобрести в ипотеку или за наличные объекты коммерческой недвижимости. Аренда от 1000 руб/мес. С ипотекой от 10% годовых.

СНДМ от собственника

Сбербанк предлагает приобрести в ипотеку или за наличные объекты коммерческой недвижимости. Аренда от 1000 руб/мес. С ипотекой от 10% годовых.

Сбербанк предлагает приобрести в ипотеку или за наличные объекты коммерческой недвижимости. Аренда от 1000 руб/мес. С ипотекой от 10% годовых.

<http://zдание.info/2385/2402/object/7387>

СНДМ от собственника

1111 кв.м

150 кв.м

Сбербанк

Сбербанк предлагает приобрести в ипотеку или за наличные объекты коммерческой недвижимости. Аренда от 1000 руб/мес. С ипотекой от 10% годовых.

СНДМ от собственника

Сбербанк предлагает приобрести в ипотеку или за наличные объекты коммерческой недвижимости. Аренда от 1000 руб/мес. С ипотекой от 10% годовых.

Сбербанк предлагает приобрести в ипотеку или за наличные объекты коммерческой недвижимости. Аренда от 1000 руб/мес. С ипотекой от 10% годовых.

<http://zдание.info/2385/2402/object/3349>

Аналоги для объекта оценки №2.

ПРОДАЖА ПРОИЗВОДСТВЕННО-ОФИСНОГО ЗДАНИЯ В АДМИНИСТРАЦИИ 235,000,000

СКИДКИ ОТ СОБСТВЕННИКА

СБЕРБАНК Купить квартиру, ипотека и все остальное выгодно! Лучший вариант для покупки с ипотекой от СБЕРБАНКА

Продать здание Производственно-офисного назначения. Здание площадью 10 000 кв. м. в 1-м этаже, высота потолка 4-11 метров, для аренды от 12 тысяч рублей, оборудовано лифтами, туалетом на 90 человек. Инженерный участок площадью 1500 кв. м. в аренду до 2020 года. В данной фазе здание можно использовать под различные объекты. Отлично подходит для размещения склада, цеха ТЭЦ. Проект здания от собственника.

Москва, Складочная улица, Бас1

180 000 000 руб
79 532 руб/кв. м

Общая информация:
Этаж: 1/1
Площадь: 5718 м²
Классификация: 0
Содержит: административный
Тип здания: производственный объект
Средняя стоимость: 97%
Напольное: 47%
Технологический этаж: 20+

Проектная: 0x448x61
Здание: административный комплекс общей площадью 1718 кв. м. Складочная, д. 180 000 000 руб. Отличное и современное предложение. Лучший вариант для аренды и инвестиций. Инженерная инфраструктура, инженерные системы, высокая стоимость эксплуатации (отопление и электричество). Отделочные работы выполнены (20 кв. м. лифтов), административная часть полностью закончена (170 кв. м., туалет, админка), здание полностью готово к эксплуатации (2020 кв. м., лифты, административная часть полностью закончена (170 кв. м., туалет, админка), здание полностью готово к эксплуатации).

Телефон: +7 910 454-46-05, +7 960 908-05-80

ПРЕДАМАНДИТ: Продажа офиса у метро
Класс В-7 минут от м. Измайловская, 2020 кв. м. офис для административных нужд, очень удобное предложение.
Позвоните, 1991 644 20 61

<http://zдание.info/2385/2402/object/3691>

70 357

Москва, Складочная улица, Бас1

180 000 000 руб
79 532 руб/кв. м

Общая информация:
Этаж: 1/1
Площадь: 5718 м²
Классификация: 0
Содержит: административный
Тип здания: производственный объект
Средняя стоимость: 97%
Напольное: 47%
Технологический этаж: 20+

Проектная: 0x448x61
Здание: административный комплекс общей площадью 1718 кв. м. Складочная, д. 180 000 000 руб. Отличное и современное предложение. Лучший вариант для аренды и инвестиций. Инженерная инфраструктура, инженерные системы, высокая стоимость эксплуатации (отопление и электричество). Отделочные работы выполнены (20 кв. м. лифтов), административная часть полностью закончена (170 кв. м., туалет, админка), здание полностью готово к эксплуатации (2020 кв. м., лифты, административная часть полностью закончена (170 кв. м., туалет, админка), здание полностью готово к эксплуатации).

Телефон: +7 910 454-46-05, +7 960 908-05-80

ПРЕДАМАНДИТ: Продажа офиса у метро
Класс В-7 минут от м. Измайловская, 2020 кв. м. офис для административных нужд, очень удобное предложение.
Позвоните, 1991 644 20 61

<http://www.cian.ru/sale/commercial/1250115/>

75 310

Помещение под производство
Москва, проезд Олимпийского, 6/2
 329 238 476 руб
 79 717 руб/м²

Общая информация:
 Этаж: 2/2
 Площадь: 4130 м²
 Комнаты: 8
 Статус: Административный
 Тип здания: Торговая область
 Типовой расчет: нет
 Метро: нет
 Подземный паркинг: 20+

Предоставить: **Заносковские Реалти офис на Павловский**

Лит 62004. Объект занимает 3 этажа, четыре здания промышленной фабрики с заложенными и полным оборудованием: проезд Олимпийский, д. 6, строения 2 - 2987 кв. м, с земельной 7 066,8 кв. м, ул. Вавилова, д. 28 - 11155 кв. м, с земельной 2 978 кв. м. Оборудование металл, цвет, рабочий. Здание котельной и фабрика по лакокрасочным материалам. Москва, проезд Олимпийский, д. 6, стр. 2. Здание котельной улица 7: общая площадь 517,7 кв. м. Здание фабрики улица 1: общая площадь здания, общая площадь 2 478,4 кв. м, с земельной 3 756,8 кв. м. Здание котельной и фабрика по адресу в Москве, ул. Вавилова, д. 28, стр. 3. Здание котельной улица 2: общая площадь 112,3 кв. м, здание фабрика промышленная. Здание, общая площадь 413,8 кв. м, с земельной 2 870 кв. м. Информация по объекту имеет право на продажу ограниченно. Объект выставлен на продажу, поэтому, если необходимо, сделайте запросы. Выявите причину как для вашего сайта, так для инвестиционных компаний. Запросить подробности и узнать как посмотреть недвижимость можно по телефону. Звоните, указывая дату и время!

Телефоны: **+7 826 776-91-55, +7 925 013-01-24**

Помощь в подборе объектов для покупки или аренды на ЦИАН

ФОТО

<http://www.cian.ru/sale/commercial/4385005/>
 79 717

Москва, Автономная улица, 2
 284 040 500 - 19 578 622 руб
 2 380 \$ / 114 444 руб за м²

Общая информация:
 Этаж: 2/2
 Площадь: 268 м²
 Комнаты: 5
 Статус: Административный
 Тип здания: Торговая область
 Типовой расчет: нет
 Метро: нет
 Подземный паркинг: 5

Предоставить: **Варт Недвижимость**

Предлагается бизнес-помещение, located в здании 303 кв. м на Митяевском, 1. Это выделенное помещение, имеется аттестованная лаборатория. Помещение на первом этаже имеет отличную планировку. Имеется действующая вентиляция. Сложное оборудование системы кондиционирования и отопления. Территория благоустроена и охраняется, парковочная система. Здание в отличном состоянии, двери и вентиляторы исправны.

Телефоны: **+7 925 774-01-05**

Помощь в подборе объектов для покупки или аренды на ЦИАН

ФОТО

<http://www.cian.ru/sale/commercial/1425641/>
 74 444

Аналоги для земельных участков

Продажа земли — ул. Полярная, вл. 35-В, Москва

цель: ОБЪЕКТ 105 000 000 руб. / 3 045 000 \$ / 2 310 000 €

ОБЪЕКТ: объект № 11 934 697

Район: СВАО, Северное Медведское район
Метро, ориентир: м. Медведово — 1,2 км

Площадь: 116 сот.
Тип сделки: без комиссий, от собственника

Дополнительная информация

Продажа земельного участка под строительство офисно-складского комплекса (более 15 000 кв. м.), возможно строительство производственного здания (есть согласованный проект на 8000 кв. м.). На участке есть ТП - 600 кВт (подключено и введено). Участок свободен от строений, 2-я линия по ул. Полярная. Въезд с правой стороны от АЭС "Лужайки".

Документы:

1. Договор аренды земельного участка на 49 лет от 21.11.2003 г.;
2. Распоряжение Префекта;
3. ГПЗУ;
4. ТУ;
5. Есть разрешение на строительство до 31.12.2014 г.

Контактная информация

Агентство
тел.: 8-495-979-97-30
эл. почта: gta7@yandex.ru
веб сайт: www.3tr.ru
компания: АС "ТриТ Холдингс"

На карте

Фотографии объекта

Фотографии здания

Самый престижный адрес для бизнеса
уже принимает арендаторов

<http://theproperty.ru/11934697/>

Цена: 110 946 141 руб.

Агентство: GEO DEVELOPMENT

Контактное лицо: Елизавета
т. 8 495 796-60-90 | написать сообщение

Платежиста, советую проверять, что бы кадык это объявление на АВИТО

Не соглашайтесь на предплату, если не уверены в надежности продавца

Город: Москва, Кокушковая | показать на карте

Продать участок 1,2 га, земли промышленной, в черте города
Утрешний проезд 1,2 га
Предлагается к продаже земельный участок площадью 1,2 га, на участке расположено три строения. Общая площадь строений: 2 801,2 кв.м.
Инфраструктура и инженерные коммуникации
Электроэнергия: 100 кВт
Отопление: Город (на балансе собственный ИТП и часть теплотрассы)
Холодное водоснабжение: есть
Канализация: есть (лимиты по стокам согласованы)
Телефонные номера: физически предоставлено 5 линий
Удобное расположение, огороженная, охраняемая территория. Хорошая транспортная доступность. Удобные подъездные пути. Близкая станция метро: Текстильщики, Пенатника. Близкая станция ЖД: Текстильщики (бурилов направление)
Варианты продажи: Переоформление прав собственности.

Углубится 758 объявлений

GEO DEVELOPMENT
ООО "Гео Девелопмент" - продажа земельных участков в Московской области

С КРЕДИТНОЙ КАРТОЙ «Тинькофф Платинум»
Получить карту

ЭСТЕТ ОТ 1,5 МЛН РУБЛЕЙ

номер объявления: 174263888

<http://www.avito.ru/>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website realty.dmir.ru. The page features a large red banner at the top with the phone number **(495) 780 40 40** and the logo for **DMIR PROPERTIES**. Below the banner, there are several logos for partner companies: **Realty.dmir.ru**, **Купи/Продай**, and **Наследия**. The main content area displays a property listing for a plot of land in Moscow, with a price of **50 000 000 руб.** and a location of **Чертамовская, Ступинский проезд, в/д**. The listing includes a large placeholder image for the property and a contact form with the phone number **+7 (967) 018-16-04**. To the right of the main listing, there are several smaller advertisements, including one for **Аренда от собственников!** and another for **Специализация**.

<http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-stupinskiy-proezd-28674397/>

The screenshot shows a web browser displaying a listing on the website www.avito.ru. The listing is for a plot of land in Moscow, with a price of **51 787 514 руб.** and a location of **Москва, Алтуфьево**. The listing includes a large image of the property and a contact form with the phone number **8 495 798-80-93**. The listing text describes the property as a **земельный участок площадью 11 260 кв. м.** located in the **Игоревский проезд 1, 12 кв.** area. The listing also mentions that the plot is suitable for **производственно-складская база с административно-офисными помещениями** and has a total area of **303.6 кв. м.** The listing includes details about the infrastructure and utilities, such as **Электроснабжение - разрешенная мощность 60 кВт/ВА на напряжении 380/220 кВ** and **Септик - восстанавливается**. The listing also mentions that the plot is suitable for **водоснабжение и водоотведение - восстанавливается**. The listing includes a contact form with the phone number **8 495 798-80-93** and a button to **Написать сообщение**. The listing also includes a section for **Участков 733 объявлений** and a section for **ЭСТЕТ ОТ 1,5**.

<http://www.avito.ru/>

**ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ
(ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

11 ЯНВ 2011

Дата выдачи:

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 24.12.2009 за № 1698-94163725.
Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 для юридических лиц от 20.05.2010
Акт приема-передачи от 20.05.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Эверест Центр" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 5968,2 кв. м, адрес объекта: г.Москва, ул.Складочная, д.3, стр.3

Кадастровый (или условный) номер: 73425

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" мая 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-12/011/2010-993

МОСКВА

Регистратор КРОВСКАЯ М. А. _____

М.П.  (подпись)

77 AM № 835154

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3105/2 Литер -
по состоянию на 8.01.1998 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02300472		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Складочная ул.	
Дом	3	Корп.	-
		Строение	3
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	5968,2	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1950
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	3
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1168,9
Площадь застройки (кв.м.)	5581	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	5968,2 -



02 22 10 0086982

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Управляющая компания" ПРОМСВЯЗЬ"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроено-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	5968,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	5968,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
23.01.2007г. N 2212765.

Начальник

Заместитель начальника-
руководитель службы "одного
окна" Северо-Восточного ТБТИ
Тыртова И. В.

14.02.2011

Исполнитель

Пилипенко О.В.

14.02.2011



Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	14.02.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			3105/2		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Восточный	Квартал № 3105		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Складочная ул.				
Дом	3	Корпус	-	Строение	3
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	49	на	1995	Год постройки	1950
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1эт=2,85 h1эт=3,00 h2эт=2,75 h2эт=2,85 h2эт=3,00 h3эт=2,85 h3эт=3,20				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
23.01.2007г. № 2212765.

Бюро технической инвентаризации Северо-Восточное ТБТИ

Начальник

"14" февраля 2011 г.

Д. С. Ярошук
Заместитель начальника
руководитель службы "одно
окна" Северо-Восточного ТБТИ
Тыртова И. В.



Исполнитель Пилипенко О.В.

13 22 300158



02 22 10 0086977

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 21.02.2011

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3105/2 (02300472)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование производственное

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Вульровский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Складочная
Номер дома	3	
Номер корпуса	-	
Номер строения	3	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 5968,2 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 3 , количество подземных этажей: -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1950

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого

расположен объект недвижимого имущества 77:02:0021006:0066

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: год обследования - 1995

Сведения об обременении: доверительное управление

1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное ТБТИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации N 20-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник



Л.С. Ясниц
(инициалы, фамилия)
Заместитель начальника-
руководитель службы "одного
окна" Северо-Восточного ТБТИ
Тыртова И. В.



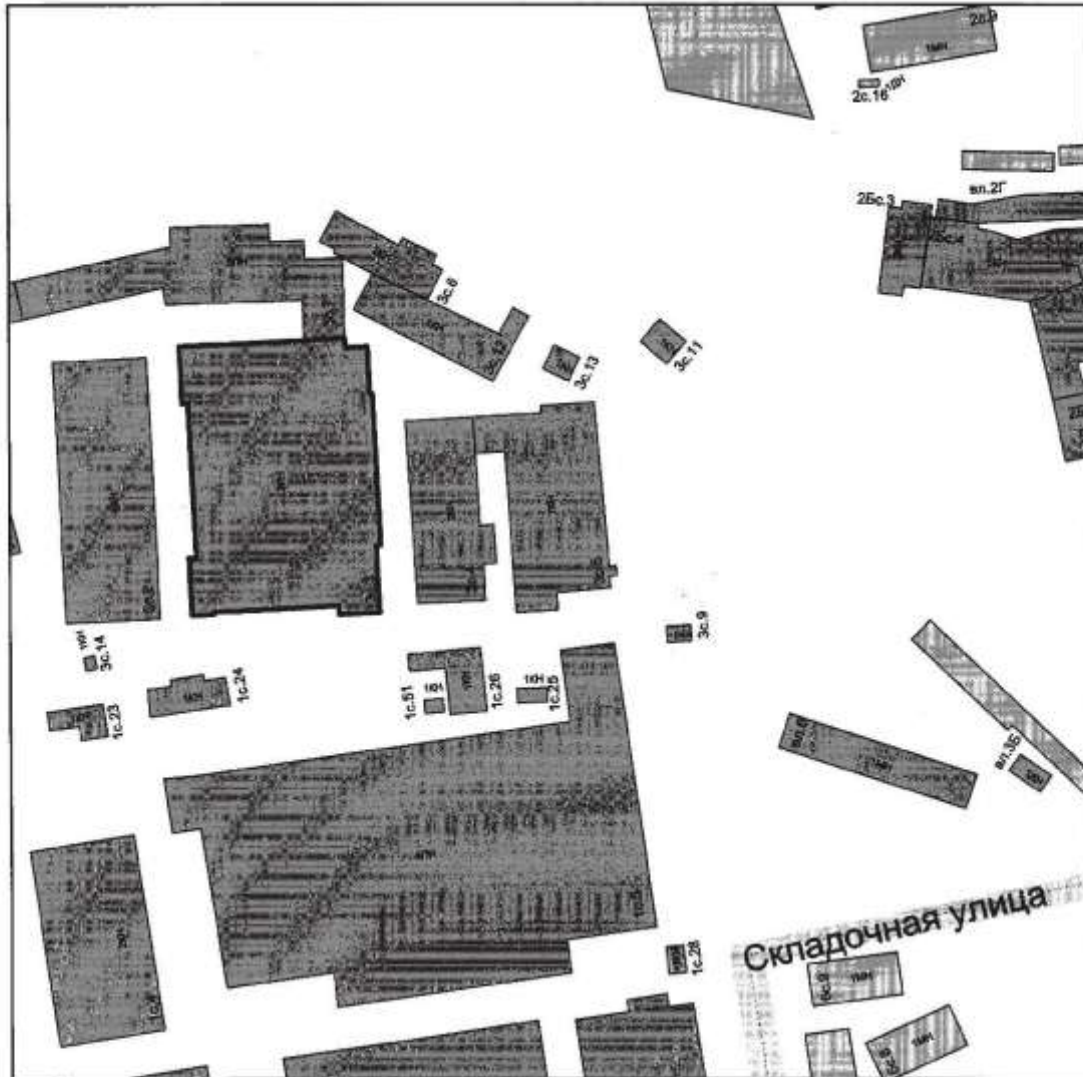
02 22 10 0104742

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2 , всего листов 2

Кадастровый номер: _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер): 3105/2 (02300472)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Северо-Восточного ТБТИ (подпись)



Заместитель начальника-
руководитель службы "одного
окна" Северо-Восточного ТБТИ
Тыртова И. В.

Л. С. Ярошук
(инициалы, фамилия)

Северо-Восточное ТЭП

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Северо-Восточное
территориальное бюро
технологической инвентаризации
города Москвы. 1

По адресу: Складочная ул., 3, стр.3

Помещение N 1 Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	1	кабинет	23,2	23,2			произв.	285	
	2	пом.подсобное	2,8		2,8		произв.		
	3	коридор	6,8		6,8		произв.		
	4	тамбур	2,0		2,0		произв.		
	5	кабинет	49,7	49,7			произв.		
	6	цех	802,4	802,4			произв.		
	7	цех	80,9	80,9			произв.		
	8	тамбур	40,4		40,4		произв.		
	9	венткамера	10,2		10,2		произв.		
	10	венткамера	9,3		9,3		произв.		
	11	уборная	17,6		17,6		произв.		
	12	пом.производств	13,6	13,6			произв.		
	13	пом.производств	36,4	36,4			произв.		
	14	пом.производств	23,4	23,4			произв.		
	15	пом.производств	75,2	75,2			произв.		
	16	цех	2554,3	2554,3			произв.		
	17	склад	41,3		41,3		произв.		
	18	склад	27,0		27,0		произв.		
	19	склад	11,2		11,2		произв.		
	20	пом.подсобное	8,3		8,3		произв.		
	21	тамбур	41,4		41,4		произв.		
	22	коридор	4,0		4,0		произв.		
	23	уборная	1,2		1,2		произв.		
	24	уборная	1,2		1,2		произв.		
	25	уборная	1,2		1,2		произв.		
	26	уборная	1,2		1,2		произв.		
	27	уборная	4,3		4,3		произв.		
	28	уборная	1,1		1,1		произв.		
	29	уборная	1,1		1,1		произв.		
	30	кладовая	2,7		2,7		произв.		
	31	умывальная	4,1		4,1		произв.		
	32	коридор	3,9		3,9		произв.		
	33	коридор	11,8		11,8		произв.		
	34	венткамера	43,4		43,4		произв.		
	35	пом.производств	221,1	221,1			произв.		
	36	пом.производств	18,9	18,9			произв.		
	37	пом.производств	192,8	192,8			произв.		
	38	цех	431,3	431,3			произв.		
	39	пом.производств	13,3	13,3			произв.		
	40	пом.производств	42,0	42,0			произв.		
	41	пом.подсобное	21,1		21,1		произв.		
	42	пом.подсобное	21,1		21,1		произв.		



02 22 10 0086980

По адресу: Окладочная ул., 3, стр.3

стр. 2

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
43		кантора	11,1	11,1				произв.	
44		кантора	13,2	13,2				произв.	
45		пом. техническое	16,7		16,7			произв.	
46		пом. техническое	1,9		1,9			произв.	
47		пом. техническое	4,6		4,6			произв.	
Итого по помещению			4967,7	4602,8	364,9				
---Нежилые помещения всего			4967,7	4602,8	364,9				
в т.ч. Производствен.			4967,7	4602,8	364,9				

Помещение N II Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	пом. техническое	10,7		10,7			произв.	285
Итого по помещению			10,7		10,7				
---Нежилые помещения всего			10,7		10,7				
в т.ч. Производствен.			10,7		10,7				

Помещение N III Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	пом. техническое	46,5		46,5			произв.	285
Итого по помещению			46,5		46,5				
---Нежилые помещения всего			46,5		46,5				
в т.ч. Производствен.			46,5		46,5				

По адресу

Помещение

I

Этаж NN
комн.1 1
2Итого
---Нежи
в т.Итого
---Нежи
в т.

По адресу: Окладочная ул., 3, стр.3

стр. 3

Помещение N IV Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	пом.техническое	6,8			6,8	произв.		300
	2	пом.техническое	17,6			17,6	произв.		
Итого по помещению			24,4			24,4			
---Нежилые помещения всего			24,4			24,4			
в т.ч. Производствен.			24,4			24,4			
Итого по этажу 1			5049,3	4602,8	446,5				
---Нежилые помещения всего			5049,3	4602,8	446,5				
в т.ч. Производствен.			5049,3	4602,8	446,5				

По адресу: Окладочная ул., 3, стр.3

стр. 4

Помещение N I Тип: Производственные

ф. 25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	раздевалка	23,8		23,8	произв.			300
Итого по помещению			23,8		23,8				
---Нежилые помещения всего			23,8		23,8				
в т.ч. Производствен.			23,8		23,8				

Помещение N II Тип: Производственные

ф. 25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	раздевалка	62,5		62,5	произв.			300
Итого по помещению			62,5		62,5				
---Нежилые помещения всего			62,5		62,5				
в т.ч. Производствен.			62,5		62,5				

Помещение N III Тип: Производственные

ф. 25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	кантора	46,8	46,8		произв.			300
	2	пом.подсобное	8,7		8,7	произв.			
	3	кантора	27,4	27,4		произв.			
	4	кантора	36,8	36,8		произв.			
	5	кантора	16,9	16,9		произв.			
Итого по помещению			136,6	127,9	8,7				
---Нежилые помещения всего			136,6	127,9	8,7				
в т.ч. Производствен.			136,6	127,9	8,7				

По адре

Помеще

Этаж 1
к2 1
2
3
4
5
6
7
8Итого
---Неж
в т

Помеще

Этаж
к2 1
2
3
4
5
6Итого
---Неж
в т

По адресу: Окладочная ул., 3, стр.3

стр. 5

Помещение N IV Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	раздевалка	17,0		17,0			произв.	275
	2	раздевалка	54,9		54,9			произв.	
	3	душевая	1,7		1,7			произв.	
	4	душевая	1,8		1,8			произв.	
	5	душевая	1,8		1,8			произв.	
	6	душевая	1,8		1,8			произв.	
	7	душевая	1,8		1,8			произв.	
	8	уборная	1,2		1,2			произв.	
Итого по помещению			82,0		82,0				
---Нежилые помещения всего			82,0		82,0				
в т.ч. Производствен.			82,0		82,0				

Помещение N V Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	раздевалка	44,4		44,4			произв.	300
	2	душевая	1,7		1,7			произв.	
	3	душевая	1,7		1,7			произв.	
	4	душевая	1,7		1,7			произв.	
	5	умывальная	1,0		1,0			произв.	
	6	уборная	1,3		1,3			произв.	
Итого по помещению			51,8		51,8				
---Нежилые помещения всего			51,8		51,8				
в т.ч. Производствен.			51,8		51,8				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.3

стр. 6

Помещение N VI Тип: Производственные
 Последнее обследование 8.01.1998
 Сведения об обременении: доверительное управление

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	кантора	6,4	6,4				произв.	285
	2	кантора	16,8	16,8				произв.	
	3	тамбур	3,6		3,6			произв.	
Итого по помещению			26,8	23,2	3,6				
---Нежилые помещения всего			26,8	23,2	3,6				
в т.ч. Производствен.			26,8	23,2	3,6				
Итого по этажу 2			383,5	151,1	232,4				
---Нежилые помещения всего			383,5	151,1	232,4				
в т.ч. Производствен.			383,5	151,1	232,4				

По а

Пом

Эта

3

Ито

Пом

Эта

3

Ито

Пом

Эта

3

Ито

По адресу: Складочная ул., 3, стр.3

стр. 7

Помещение N I Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	тамбур	4,3			4,3	произв.		285
	2	раздевалка	6,1			6,1	произв.		
	3	раздевалка	11,8			11,8	произв.		
Итого по помещению			22,2			22,2			
---Нежилые помещения всего			22,2			22,2			
в т.ч. Производствен.			22,2			22,2			

Помещение N II Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	раздевалка	62,5			62,5	произв.		285
Итого по помещению			62,5			62,5			
---Нежилые помещения всего			62,5			62,5			
в т.ч. Производствен.			62,5			62,5			

Помещение N III Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	пом.подсобное	84,7			84,7	произв.		285
Итого по помещению			84,7			84,7			
---Нежилые помещения всего			84,7			84,7			
в т.ч. Производствен.			84,7			84,7			

По адресу: Складочная ул., 3, стр.3

стр. 8

Помещение N IV Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	раздевалка	17,7		17,7			произв.	285
	2	раздевалка	56,3		56,3			произв.	
	3	душевая	1,7		1,7			произв.	
	4	душевая	1,8		1,8			произв.	
	5	душевая	1,8		1,8			произв.	
	6	душевая	1,8		1,8			произв.	
	7	душевая	1,9		1,9			произв.	
	8	уборная	1,7		1,7			произв.	
Итого по помещению			84,7		84,7				
---Нежилые помещения всего			84,7		84,7				
в т.ч. Производствен.			84,7		84,7				

Помещение N V Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	кабинет	8,1	8,1				произв.	320
	2	кабинет	9,9	9,9				произв.	
	3	кабинет	9,7	9,7				произв.	
	4	кабинет	5,6	5,6				произв.	
	5	душевая	1,7		1,7			произв.	
	6	душевая	1,7		1,7			произв.	
	7	душевая	1,7		1,7			произв.	
	8	уборная	1,3		1,3			произв.	
	9	умывальная	1,0		1,0			произв.	
	10	коридор	9,8		9,8			произв.	
Итого по помещению			50,5	33,3	17,2				
---Нежилые помещения всего			50,5	33,3	17,2				
в т.ч. Производствен.			50,5	33,3	17,2				

По

По

Эта

3

Итс

Итс

По адресу: Окладочная ул., 3, стр.3

стр. 9

Помещение N VI Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	кабинет	10,4	10,4					320
	2	кабинет	17,0	17,0					
	3	тамбур	3,3		3,3				
Итого по помещению			30,7	27,4	3,3				
---Нежилые помещения всего			30,7	27,4	3,3				
в т.ч. Производствен.			30,7	27,4	3,3				
Итого по этажу 3			335,3	60,7	274,6				
---Нежилые помещения всего			335,3	60,7	274,6				
в т.ч. Производствен.			335,3	60,7	274,6				

По адресу: Окладочная ул., 3, стр.3

стр. 10

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	A	лестница	9,8		9,8			прочая	285
	B	лестница	17,9		17,9			прочая	
	B	лестница	21,0		21,0			прочая	
	Г	лестница	14,0		14,0			прочая	
Итого по помещению			62,7		62,7				
---Нежилые помещения всего			62,7		62,7				
в т.ч. Прочие			62,7		62,7				
Итого по этажу 1			62,7		62,7				
---Нежилые помещения всего			62,7		62,7				
в т.ч. Прочие			62,7		62,7				

Этаж

2

Итого

---Не

в

Итого

---Не

в

По адресу: Складочная ул., 3, стр.3

стр. 11

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	А	лестница	13,3		13,3			прочая	285
	В	лестница	17,9		17,9			прочая	
	В	лестница	23,5		23,5			прочая	
	Г	лестница	14,0		14,0			прочая	
Итого по помещению			68,7		68,7				
---Нежилые помещения всего			68,7		68,7				
в т.ч. Прочие			68,7		68,7				
Итого по этажу 2			68,7		68,7				
---Нежилые помещения всего			68,7		68,7				
в т.ч. Прочие			68,7		68,7				

По адресу: Окладочная ул., 3, стр.3

стр. 12

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	A	лестница	13,3		13,3			прочая	285
	B	лестница	17,9		17,9			прочая	
	B	лестница	23,5		23,5			прочая	
	Г	лестница	14,0		14,0			прочая	
Итого по помещению			68,7		68,7				
---Нежилые помещения всего			68,7		68,7				
в т.ч. Прочие			68,7		68,7				
Итого по этажу 3			68,7		68,7				
---Нежилые помещения всего			68,7		68,7				
в т.ч. Прочие			68,7		68,7				
Итого по зданию			5968,2	4814,6	1153,6				
---Нежилые помещения всего			5968,2	4814,6	1153,6				
в т.ч. Производствен.			5768,1	4814,6	953,5				
Прочие			200,1		200,1				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москва
23.01.2007г. N 2212765.

Экспликация на 12 страницах

Исполнитель

13.02.2011 г.
 (4) *Иванов О.В.*
 техническая инспекция
 13 22 300158
 города Москва

Прочтено, пронумеровано и
 скреплено печатью
 12 листов

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 11 ЯНВ 2011

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 24.12.2009 за № 1698-94163725.
Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 для юридических лиц от 20.05.2010
Акт приема-передачи от 20.05.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Эверест Центр" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое общей площадью 7567,2 кв. м, адрес объекта: г.Москва, ул.Складочная, д.3, стр.7

Кадастровый (или условный) номер: 73524

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" мая 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-12/011/2010-997

МОСКВА

Регистратор ПРОВСКАЯ. М. А м.п. (подпись)

77 АМ № 835153

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	21.02.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №		3105/2			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Восточный	Квартал № 3105		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Окладочная ул.			
Дом	3	Корпус	-	Строение	7
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	20	на	1995	Год постройки	1976
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=1,80 hл=3,00 h1-5эт=3,00				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
23.01.2007г. № 2212769.

Бюро технической инвентаризации Северо-Восточное ТВТИ

Начальник Л.С.Ярсуцк

"21" февраля 2011 г.

Исполнитель Кирьянов А.А.



Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Северо-Восточного ТВТИ - Москва

13 22 300159



02 22 10 0104973

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3105/2 Лигер -
по состоянию на 8.01.1995 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02300476		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Окладочная ул.		
Дом	3	Корп.	-
		Строение	7
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	7567,2	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток	-	Материал стен	панельные
технического подполья	-	Год постройки	1976
технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	5
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1668,6
Площадь застройки (кв.м.)	2063	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	7567,2 -



02 22 10 0104970

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ЗПИФ недвижимости "Эверест Центр"-7567,2 кв.м		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	7567,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	7567,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
23.01.2007г. N 2212769.

Начальник Л.С.Ярошук 21.02.2011

Исполнитель Кирьянов А.А. 21.02.2011



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 21.02.2011

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 3105/2 (02300476)

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

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Бутырский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Складочная
Номер дома	3	
Номер корпуса	-	
Номер строения	7	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 7567,2 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность: _____
количество этажей 5 , количество подземных этажей: 1
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1976
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 77:02:0021006:0066
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
1.9. Примечание: год обследования - 1995
Сведения об обременении: доверительное управление
1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник



Д.С. Ярошук
(инициалы, фамилия)

Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Северо-Восточное БТИ - Москва



02 22 10 0104744

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

Кадастровый номер: _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер): 3105/2 (02300476)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 300

Начальник Северо-Восточного ТБТИ



М.П.

Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Северо-Восточного ТБТИ - Москва

Л.С.Ярошук
(инициалы, фамилия)

Северо-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

4 Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

Помещение N I Тип: Общественного питания

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	пом. техническое	255,8	255,8				180	
	2	склад	35,4		35,4			прочая	
	3	служебное	18,6	18,6				прочая	
	4	служебное	75,5	75,5				прочая	
	5	коридор	43,4		43,4			прочая	
	6	пом. подсобное	55,0		55,0			общепит	
	7	пом. подсобное	143,8		143,8			общепит	
	8	коридор	58,4		58,4			общепит	
	9	коридор	11,0		11,0			общепит	
	10	кладовая	9,4		9,4			общепит	
	11	пом. подсобное	11,4		11,4			общепит	
	12	пом. подсобное	18,8		18,8			общепит	
	13	пом. подсобное	5,7		5,7			общепит	
	14	пом. подсобное	7,6		7,6			общепит	
	15	коридор	26,5		26,5			общепит	
	16	пом. подсобное	18,4		18,4			общепит	
	17	тамбур	4,5		4,5			общепит	
	18	пом. подсобное	9,4		9,4			общепит	
	19	пом. подсобное	10,3		10,3			общепит	
	20	пом. подсобное	14,6		14,6			общепит	
	21	раздевалка	35,3		35,3			общепит	
	22	душевая	12,1		12,1			общепит	
	23	душевая	7,3		7,3			общепит	
	24	пом. подсобное	6,9		6,9			общепит	
	25	раздевалка	20,1		20,1			общепит	
	26	коридор	29,9		29,9			общепит	
	27	уборная	1,3		1,3			общепит	
	28	умывальная	1,8		1,8			общепит	
	29	уборная	1,3		1,3			общепит	
	30	склад	9,4		9,4			общепит	
	31	склад	10,6		10,6			общепит	
	32	склад	10,7		10,7			общепит	
	33	склад	10,4		10,4			общепит	
	34	тамбур	5,0		5,0			общепит	
	35	пом. подсобное	11,8		11,8			общепит	
	36	пом. подсобное	16,4		16,4			общепит	
	37	пом. подсобное	24,4		24,4			общепит	
	38	пом. подсобное	6,2		6,2			общепит	
	39	лифт	1,4	1,4				прочая	
	40	лифт	1,4	1,4				прочая	
	41	склад	47,5		47,5			общепит	
	42	пом. подсобное	0,6	0,6				прочая	



02 22 10 0104972

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 2

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
43		склад	32,8		32,8			общепит	
44		склад	20,3		20,3			общепит	
45		пом. подсобное	0,5	0,5				прочая	
46		коридор	139,7		139,7			общепит	
47		склад	18,1		18,1			общепит	
48		склад	16,4		16,4			общепит	
49		пом. подсобное	14,8		14,8			общепит	
50		пом. подсобное	57,2		57,2			прочая	
51		пом. подсобное	13,0		13,0			прочая	
52		склад	41,7		41,7			прочая	
53		склад	5,8		5,8			прочая	
54		склад	33,2		33,2			прочая	
55		коридор	94,5		94,5			прочая	
56		коридор	22,4		22,4			прочая	
Итого по помещению			1615,7	353,8	1261,9				
---Нежилые помещения всего			1615,7	353,8	1261,9				
в т.ч. Обществ. питания			915,3		915,3				
Прочие			700,4	353,8	346,6				
Итого по этажу п			1615,7	353,8	1261,9				
---Нежилые помещения всего			1615,7	353,8	1261,9				
в т.ч. Обществ. питания			915,3		915,3				
Прочие			700,4	353,8	346,6				

По адресу: Окладочная ул., 3, стр.7

стр. 3

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 8.01.1998

ф.25

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	1	тамбур	14,2			14,2			300
	2	кабинет	10,3	10,3					
	3	кабинет	7,8	7,8					
	4	тамбур	2,5			2,5			
	5	коридор	6,7			6,7			
	6	кабинет	8,9	8,9					
	7	кабинет	9,4	9,4					
	8	касса	12,7	12,7					
	9	вестибюль	75,0			75,0			
	10	кабинет	18,2	18,2					
	11	кабинет	7,9	7,9					
	12	кабинет	18,3	18,3					
	13	тамбур	8,4			8,4			
	14	коридор	9,7			9,7			
	15	умывальная	1,7			1,7			
	16	уборная	1,1			1,1			
	17	санузел	8,3			8,3			
Итого по помещению			221,1	93,5	127,6				
---Нежилые помещения всего			221,1	93,5	127,6				
в т.ч. Учрежденческие			221,1	93,5	127,6				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 4

Помещение N II Тип: Лечебно-санитарные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	кабинет	12,5	12,5			леч.сан	300	
	2	кабинет	11,0	11,0			леч.сан		
	3	кабинет	10,9	10,9			леч.сан		
	4	кабинет	6,5	6,5			леч.сан		
	5	коридор	10,3		10,3		леч.сан		
	5a	душевая	2,5		2,5		леч.сан		
	6	санузел	3,0		3,0		леч.сан		
	7	санузел	3,0		3,0		леч.сан		
	8	пом.подсобное	3,4		3,4		леч.сан		
	9	кабинет	13,6	13,6			леч.сан		
	10	кабинет	10,2	10,2			леч.сан		
	11	кабинет	10,1	10,1			леч.сан		
	12	приемная	29,8	29,8			леч.сан		
	13	кабинет	17,1	17,1			леч.сан		
	14	служебное	38,5	38,5			учрежд.		
	15	коридор	17,3		17,3		учрежд.		
	16	тамбур	2,1		2,1		учрежд.		
	17	пом.подсобное	24,2		24,2		учрежд.		
	18	пом.подсобное	19,7		19,7		учрежд.		
	19	коридор	24,8		24,8		учрежд.		
	19a	лифт	1,4		1,4		учрежд.		
	20	раздевалка	35,3		35,3		учрежд.		
	21	коридор	21,1		21,1		учрежд.		
	22	вестибюль	26,9		26,9		общегит		
	23	гардеробная	20,3		20,3		общегит		
	24	уборная	1,5		1,5		общегит		
	25	умывальная	1,5		1,5		общегит		
	26	уборная	1,4		1,4		общегит		
	27	уборная	1,5		1,5		общегит		
	28	умывальная	1,5		1,5		общегит		
	29	уборная	1,7		1,7		общегит		
	30	пом.подсобное	0,5	0,5			прочая		
	31	коридор	125,3		125,3		общегит		
	32	зал обеденный	473,4	473,4			общегит		
	33	пом.подсобное	14,0		14,0		общегит		
	34	моечная	55,9		55,9		общегит		
	35	цех	39,4	39,4			общегит		
	36	кладовая	7,5		7,5		общегит		
	37	моечная	17,4		17,4		общегит		
	38	пом.подсобное	21,8		21,8		общегит		
	39	цех	32,1	32,1			общегит		
	40	цех	16,3	16,3			общегит		
	41	кабинет	18,4	18,4			общегит		
	42	коридор	59,5		59,5		общегит		

По адресу: Окладочная ул., 3, стр.7

стр. 5

Итого по помещению	1266,1	740,3	525,8				
---Нежилые помещения всего	1266,1	740,3	525,8				
в т.ч. Учрежденные	184,4	38,5	145,9				
Обществ.питания	937,3	579,6	357,7				
Лечебно-санитар.	143,9	121,7	22,2				
Прочие	0,5	0,5					

Помещение N III Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	служебное	59,3	59,3			прочая	300	

Итого по помещению	59,3	59,3					
---Нежилые помещения всего	59,3	59,3					
в т.ч. Прочие	59,3	59,3					

Помещение N IV Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	пом.подсобное	8,5		8,5		прочая	300	

Итого по помещению	8,5		8,5				
---Нежилые помещения всего	8,5		8,5				
в т.ч. Прочие	8,5		8,5				

Помещение N V Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	пом.подсобное	3,3		3,3		прочая	300	

Итого по помещению	3,3		3,3				
---Нежилые помещения всего	3,3		3,3				
в т.ч. Прочие	3,3		3,3				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 6

Помещение N VI Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	склад	66,8		66,8	учрежд.			300
Итого по помещению			66,8		66,8				
---Нежилые помещения всего			66,8		66,8				
в т.ч. Учрежденные			66,8		66,8				
Итого по этажу 1			1625,1	893,1	732,0				
---Нежилые помещения всего			1625,1	893,1	732,0				
в т.ч. Учрежденные			472,3	132,0	340,3				
Обществ. питания			937,3	579,6	357,7				
Лечебно-санитар.			143,9	121,7	22,2				
Прочие			71,6	59,8	11,8				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 7

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	26,4	26,4					300
	2	кабинет	20,2	20,2				учрежд.	
	3	кабинет	12,2	12,2				учрежд.	
	4	кабинет	53,6	53,6				учрежд.	
	5	кабинет	15,7	15,7				учрежд.	
	6	кабинет	26,7	26,7				учрежд.	
	7	кабинет	38,7	38,7				учрежд.	
	8	кабинет	20,8	20,8				учрежд.	
	9	кабинет	16,2	16,2				учрежд.	
	10	кабинет	12,1	12,1				учрежд.	
	11	кабинет	53,2	53,2				учрежд.	
	12	кабинет	17,5	17,5				учрежд.	
	13	кабинет	17,5	17,5				учрежд.	
	14	кабинет	35,8	35,8				учрежд.	
	15	кабинет	36,9	36,9				учрежд.	
	16	кабинет	16,9	16,9				учрежд.	
	17	кабинет	56,6	56,6				учрежд.	
	18	кабинет	37,0	37,0				учрежд.	
	19	кабинет	47,6	47,6				учрежд.	
	20	кабинет	26,3	26,3				учрежд.	
	21	кабинет	26,2	26,2				учрежд.	
	22	кабинет	13,0	13,0				учрежд.	
	23	кабинет	12,6	12,6				учрежд.	
	24	умывальная	2,7		2,7			учрежд.	
	25	уборная	8,1		8,1			учрежд.	
	26	уборная	7,8		7,8			учрежд.	
	27	пом.подсобное	2,4		2,4			учрежд.	
	28	умывальная	2,6		2,6			учрежд.	
	29	коридор	102,0		102,0			учрежд.	
Итого по помещению			765,3	639,7	125,6				
---Нежилые помещения всего			765,3	639,7	125,6				
в т.ч. Учрежденческие			765,3	639,7	125,6				

адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 8

помещение N II Тип: Общественного питания

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	коридор	100,3		100,3				300
	2	электрощитовая	11,1	11,1					
	3	кабинет	13,7	13,7					
	4	кладовая	3,5		3,5				
	5	кладовая	2,9		2,9				
	6	коридор	4,8		4,8				
	7	уборная	2,3		2,3				
	8	умывальная	2,9		2,9				
	9	пом.подсобное	9,4		9,4				
	10	буфет	99,3	99,3					
	11	зал спортивный	450,0		450,0				
	12	раздевалка	142,1		142,1				
	13	раздевалка	15,4		15,4				
	14	душевая	11,9		11,9				
	15	пом.подсобное	18,1		18,1				
Итого по помещению			887,7	124,1	763,6				
---Нежилые помещения всего			887,7	124,1	763,6				
в т.ч. Обществ.питания			876,6	113,0	763,6				
Прочие			11,1	11,1					

адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 9

Здание N III Тип: Общественного питания

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	кабинет	25,3	25,3				общепит	300
	2	кабинет	23,0	23,0				общепит	
	3	кабинет	17,6	17,6				общепит	
	4	коридор	54,4		54,4			общепит	
	5	кабинет	12,6	12,6				общепит	
	6	кабинет	11,6	11,6				общепит	
	7	цех	22,2	22,2				общепит	
	8	умывальная	6,2		6,2			общепит	
	9	моечная	15,3		15,3			общепит	
	10	санузел	5,9		5,9			общепит	
	11	санузел	4,6		4,6			общепит	
	12	пом. подсобное	12,9		12,9			общепит	
	13	моечная	9,2		9,2			общепит	
	14	кладовая	10,0		10,0			общепит	
	15	моечная	9,3		9,3			общепит	
	16	цех	76,4	76,4				общепит	

Итого по помещению	316,5	188,7	127,8				
---Нежилые помещения всего	316,5	188,7	127,8				
в т.ч. Обществ. питания	316,5	188,7	127,8				

Итого по этажу 2	1969,5	952,5	1017,0				
---Нежилые помещения всего	1969,5	952,5	1017,0				
в т.ч. Учрежденческие	765,3	639,7	125,6				
Обществ. питания	1193,1	301,7	891,4				
Прочие	11,1	11,1					

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 10

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	кабинет	35,3	35,3				учрежд.	300
	2	кабинет	36,9	36,9				учрежд.	
	3	кабинет	36,5	36,5				учрежд.	
	4	кабинет	52,3	52,3				учрежд.	
	5	кабинет	17,2	17,2				учрежд.	
	6	кабинет	38,1	38,1				учрежд.	
	7	кабинет	17,8	17,8				учрежд.	
	8	кабинет	18,1	18,1				учрежд.	
	9	кабинет	178,4	178,4				учрежд.	
	10	коридор	54,9		54,9			учрежд.	
	11	кабинет	25,7	25,7				учрежд.	
	12	кабинет	23,6	23,6				учрежд.	
	13	кабинет	27,0	27,0				учрежд.	
	14	кабинет	20,0	20,0				учрежд.	
	15	кабинет	23,7	23,7				учрежд.	
	16	коридор	58,1		58,1			учрежд.	
	17	умывальная	2,6		2,6			учрежд.	
	18	уборная	7,7		7,7			учрежд.	
	19	уборная	7,9		7,9			учрежд.	
	20	пом.подсобное	2,8		2,8			учрежд.	
	21	умывальная	2,6		2,6			учрежд.	
	22	кабинет	23,0	23,0				учрежд.	
	22a	шкаф встроенный	0,4	0,4				учрежд.	
	22b	шкаф встроенный	1,2	1,2				учрежд.	
	23	кабинет	24,3	24,3				учрежд.	
	24	тамбур	0,9		0,9			учрежд.	
	25	пом.подсобное	0,5		0,5			учрежд.	
26	кабинет	45,8	45,8				учрежд.		
27	пом.подсобное	0,8		0,8			учрежд.		

Итого	по помещению	784,1	645,3	138,8				
---	Нежилые помещения всего	784,1	645,3	138,8				
	в т.ч. Учрежденческие	784,1	645,3	138,8				

Итого	по этажу 3	784,1	645,3	138,8				
---	Нежилые помещения всего	784,1	645,3	138,8				
	в т.ч. Учрежденческие	784,1	645,3	138,8				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 11

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
4	1	пом.подсобное	16,8			16,8			300
	2	коридор	5,3			5,3			
	3	фойе	65,4			65,4			
	4	пом.подсобное	8,0			8,0			
	5	зал конференций	250,4	250,4					
	6	уборная	4,6			4,6			
	7	умывальная	2,7			2,7			
	8	санузел	7,7			7,7			
	9	коридор	16,7			16,7			
	10	пом.подсобное	8,0			8,0			
	11	коридор	27,7			27,7			
	12	кабинет	17,6	17,6					
	13	коридор	3,3			3,3			
	14	кабинет	12,6	12,6					
	15	кабинет	301,4	301,4					
	16	кабинет	29,6	29,6					
	17	кабинет	28,6	28,6					
Итого по помещению			806,4	640,2	166,2				
---Нежилые помещения всего			806,4	640,2	166,2				
в т.ч. Учрежденческие			806,4	640,2	166,2				
Итого по этажу 4			806,4	640,2	166,2				
---Нежилые помещения всего			806,4	640,2	166,2				
в т.ч. Учрежденческие			806,4	640,2	166,2				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 12

Помещение N I Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
5	1	венткамера	124,7	124,7				прочая	300
	2	склад	146,4		146,4			учрежд.	
	3	склад	79,7		79,7			учрежд.	
	4	венткамера	67,1	67,1				прочая	
	5	служебное	34,3	34,3				прочая	
	6	электрощитовая	4,3	4,3				прочая	
	7	служебное	15,2	15,2				прочая	
	8	коридор	11,9		11,9			прочая	
Итого по помещению			483,6	245,6	238,0				
---Нежилые помещения всего			483,6	245,6	238,0				
в т.ч. Учрежденные			226,1		226,1				
Прочие			257,5	245,6	11,9				
Итого по этажу 5			483,6	245,6	238,0				
---Нежилые помещения всего			483,6	245,6	238,0				
в т.ч. Учрежденные			226,1		226,1				
Прочие			257,5	245,6	11,9				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 13

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	A	лестница	10,2		10,2			прочая	300
	B	лестница	8,1		8,1			прочая	
	B	лестница	13,0		13,0			прочая	
Итого по помещению			31,3		31,3				
---Нежилые помещения всего			31,3		31,3				
в т.ч. Прочие			31,3		31,3				
Итого по этажу п			31,3		31,3				
---Нежилые помещения всего			31,3		31,3				
в т.ч. Прочие			31,3		31,3				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 14

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балж.	проч.	
1	A	лестница	7,5		7,5			прочая	300
	B	лестница	15,9		15,9			прочая	
	B	лестница	13,0		13,0			прочая	
	Г	лестница	17,1		17,1			прочая	
Итого по помещению			53,5		53,5				
---Нежилые помещения всего			53,5		53,5				
в т.ч. Прочие			53,5		53,5				
Итого по этажу 1			53,5		53,5				
---Нежилые помещения всего			53,5		53,5				
в т.ч. Прочие			53,5		53,5				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 15

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	А	лестница	21,3		21,3			прочая	300
	В	лестница	22,9		22,9			прочая	
	Г	лестница	17,1		17,1			прочая	
Итого по помещению			61,3		61,3				
---Нежилые помещения всего			61,3		61,3				
в т.ч. Прочие			61,3		61,3				
Итого по этажу 2			61,3		61,3				
---Нежилые помещения всего			61,3		61,3				
в т.ч. Прочие			61,3		61,3				

адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 16

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	A	лестница	21,2		21,2			прочая	300
	B	лестница	22,9		22,9			прочая	
Итого по помещению			44,1		44,1				
---Нежилые помещения всего			44,1		44,1				
в т.ч. Прочие			44,1		44,1				
Итого по этажу 3			44,1		44,1				
---Нежилые помещения всего			44,1		44,1				
в т.ч. Прочие			44,1		44,1				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 18

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
5	A	лестница	21,4			21,4			300
	B	лестница	21,2			21,2			
Итого по помещению			42,6			42,6			
---Нежилые помещения всего			42,6			42,6			
в т.ч. Прочие			42,6			42,6			
Итого по этажу 5			42,6			42,6			
---Нежилые помещения всего			42,6			42,6			
в т.ч. Прочие			42,6			42,6			
Итого по зданию			7567,2	3730,5	3836,7				
---Нежилые помещения всего			7567,2	3730,5	3836,7				
в т.ч. Учрежденные			3054,2	2057,2	997,0				
Обществ. питания			3045,7	881,3	2164,4				
Лечебно-санитар.			143,9	121,7	22,2				
Прочие			1323,4	670,3	653,1				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
23.01.2007г. N 2212769.

Экспликация на 18 страницах

21.02.2011 г.

Исполнитель

Кириянов А.А.

13 22 300159

