



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ"
ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Адрес (место нахождения): 115191, Москва, Холодильный переулок, д.3, корп.1, стр.3, пом.1, комн.37

Телефон/факс: +7(495) 502-82-28; e-mail: ekso@ekso.ru; адрес сайта: www.ekso.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №0419/02-03-ЭО

справедливой стоимости нежилых помещений площадью 1027,3 кв.м, расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Нахимовский проспект, д.61 в составе: подвал – комн. Б, В; пом. I – комн.1; пом. II – комн. с 1 по 32; этаж 1 – ком. Б, В, б; пом. II – комн. 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259)

Дата проведения оценки: 08 мая 2019 года
Дата составления отчета: 08 мая 2019 года

Заказчик: ООО Управляющая компания «Аурум Инвестмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ»

Исполнитель: ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Москва, 2019 год

Генеральному директору ООО Управляющая компания «Аурум Инвестмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»
г-ну Позднякову Э.В.

Уважаемый Эдуард Валентинович!

В соответствии с Дополнительным соглашением №6 от 19.04.2019 к Договору № 2016/АИ-АТ/001 от 20.10.2016 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ООО «ЭКСО» ТПП РФ) провело работы по определению справедливой стоимости нежилых помещений площадью 1 027,3 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д. 61 в составе: подвал – комн. Б, В; пом. I – комн.1; пом. II – комн. с 1 по 32; этаж I – ком. Б, В, б; пом. II – комн. 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259) (далее по тексту «Объект оценки»), по состоянию на 08 мая 2019 г.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ».

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции); Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297; ФСО №2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298; ФСО №3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299; ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; стандартами и правилами Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО).

Характеристика Объекта оценки, анализ ситуации на рынке торговой недвижимости, описание методологии, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут рассматриваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенный анализ торговой недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилых помещений площадью 1027,3 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д.61 в составе: подвал – комн. Б, В; пом. I – комн.1; пом. II – комн. с 1 по 32; этаж I – ком. Б, В, б; пом. II – комн. 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259), по состоянию на 08 мая 2019 года составляет:

С учетом НДС: 420 350 000 (Четыреста двадцать миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей

Без учета НДС: 350 291 666,67 (Триста пятьдесят миллионов двести девяносто одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

«Итоговая отчетная ведомость по любой стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основанию и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки ...» (статья 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 155-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)

Оценщик

О. А.Рякова

Генеральный директор
ООО «ОКСО» ТПП РФ

Ю.В. Сафонов

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	8
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	8
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	8
3.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ...	8
4.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	10
4.1.	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
4.2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
4.3.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	12
4.4.	ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ.....	13
5.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
5.1.	ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
5.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
5.3.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ.....	16
5.4.	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	20
5.5.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
5.6.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	21
6.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	22
6.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	22
6.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	23
6.3.	ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА.....	23
6.4.	ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	27
7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
7.1.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	28
7.2.	ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	28
7.3.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ.....	29
7.4.	ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
7.5.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	31
7.5.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	31
7.5.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ.....	32
7.5.3.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	35
7.6.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	35
7.6.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	36
7.6.2.	ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	36
7.6.3.	ОБОСНОВАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	37
7.7.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
8.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
9.	ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ	46
10.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	47

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Дополнительное соглашение №6 от 19.04.2019 к Договору № 2016/АИ-АТ/001 от 20.10.2016 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ».

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1-1

Объект оценки:	Нежилые помещения площадью 1027,3 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д.61 в составе: подвал – комн. Б, В; пом. I – комн.1; пом. II – комн. с 1 по 32; этаж 1 – ком. Б, В, б; пом. II – комн. 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259)
Имущественные права на объект оценки	Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление
Балансовая стоимость	Не предоставлена
Обременения объекта оценки	Объект оценки обременен правами доверительного управления и аренды

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 1-2

Затратный подход	не применялся
Доходный подход	513 179 346р.
Сравнительный подход	358 464 007р.

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки - нежилых помещений площадью 1027,3 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д.61 в составе: подвал – комн. Б, В; пом. I – комн.1; пом. II – комн. с 1 по 32; этаж 1 – ком. Б, В, б; пом. II – комн. 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259), по состоянию на 08 мая 2019 г. составляет:

С учетом НДС: 420 350 000 (Четыреста двадцать миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей

Без учета НДС: 350 291 666,67 (Триста пятьдесят миллионов двести девяносто одна тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ».

2.Задание на оценку

Таблица 2-1

<p>Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое здание площадью 4 346,5 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, мкр-н Северное Чертаново, корп. 823 (кадастровый номер 77:05:0006002:1055). 2. Нежилое здание площадью 3 899,4 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (кадастровый номер 77:08:0004006:1003). 3. Нежилые помещения площадью 1 027,3 кв.м., расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Нахимовский проспект, д. 61, в составе: подвал – комн. Б, В; пом. I – комн.1; пом. II – комн. с 1 по 32; этаж 1 – ком. Б, В, б; пом. II – комн. 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259). 4. Нежилое помещение площадью 100,6 кв.м. (этаж 1, помещение I, комната 1, помещение III, комната 1), расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр. 1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317)
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:</p>	<p>Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.</p>
<p>Вид стоимости:</p>	<p>Справедливая</p>
<p>Цель и задачи оценки:</p>	<p>Определение справедливой стоимости</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки:</p>	<p>Для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»</p>
<p>Дата оценки:</p>	<p>08 мая 2019 г.</p>
<p>Этапы, сроки проведения оценки:</p>	<p>В срок до 08 мая 2019 г.</p>
<p>Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ; - Федеральные стандарты оценки: ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, ФСО №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; - стандарты и правила Ассоциации «Кадастр-оценка»; - МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н.
<p>Допущения, на которых основывается оценка:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. - Перед оценщиком не ставится задача, и он не будет проводить как часть оценки стоимости специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности. - Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Управляющей Компании в письменном и устном виде и не вступающую в противоречие с его профессиональным опытом.

	- Оценщик вправе принять и другие ограничения, которые могут возникнуть в процессе оценки и будут отражены в Отчете об оценке.
--	--

Примечание: для каждого Объекта оценки составляется отдельный отчет.

3. Сведения о заказчике Оценки и Оценщике

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3-1

Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Аурум Инвестмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ»
Дата государственной регистрации	05.06.2007
Основной государственный регистрационный номер и дата присвоения:	5077746875355 от 05.06.2007
Место нахождения:	129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 28, этаж 5, пом. I, комната 5
Реквизиты Заказчика:	ИНН: 7706660033, КПП 770201001 Счет № 40701810187360000021 в ПАО РОСБАНК, к/сч.: 30101810000000000256, БИК 044525256 Тел. +7 495 249-05-15 e-mail: info@aurum-investment.ru

3.2. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 3-2

Фамилия, имя, отчество Оценщика:	Ряскова Ольга Александровна	
Номер контактного телефона:	8 (495) 502-82-28, доб. 127	
Почтовый адрес:	115191, город Москва, переулок Холодильный, д. 3, корп. 1, стр. 3, пом. 1, комн. 37	
Адрес электронной почты:	ekso@eksotpp.ru	
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРОО):</i>		
Наименование СРОО:	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО)	
Место нахождения СРОО:	105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А, офис 5	
Регистрационный номер согласно реестру членов СРОО:	№010367	
Дата регистрации в СРОО:	19 ноября 2018 г.	
Свидетельство, подтверждающее сдачу квалификационного экзамена	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009414-1 от 12.04.2018 по направлению «Оценка недвижимости» выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 12 апреля 2018 №59	
<i>Сведения о документах, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (сведения о повышении квалификации иные сведения при наличии)</i>		
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ:	Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации
	Вид документа:	Диплом по специализации «Оценка собственности»
	Номер и дата выдачи:	№00668 от 27.06.2011 г.

<i>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</i>	
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Номер и дата заключение договора страхования:	№160000-035-000179 от 26.10.2016г.
Период действия договора страхования:	с 01.01.17г. по 31.12.19г.
Размер страховой суммы	10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 01.03.2011г.
Сведения о трудовом договоре, заключенном между Оценщиком и юридическим лицом:	№01/11 от 01.03.2011г. с ООО «ЭКСО» ТПП РФ
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Удовлетворяют требованиям независимости, предусмотренным ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ.

3.3.Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 3-3

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1027700123835
Дата присвоения ОГРН:	13.08.2002г.
Место нахождения:	115191, город Москва, переулок Холодильный, д. 3, корп. 1, стр. 3, пом. 1, комн. 37
Контакты:	Телефоны: (495) 502-82-28 E-mail: ekso@eksotpp.ru; Home page: www.eksotpp.ru
<i>Сведения об обязательном страховании профессиональной ответственности юридического лица</i>	
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	СПАО «Ингосстрах»
Номер и дата заключение договора страхования:	№433-071236/16 от 07.11.2016г.
Период действия договора страхования:	с 26.10.2016г. по 31.12.2019г.
Размер страховой суммы:	300 000 000 (Триста миллионов) рублей
<i>Дополнительная информация</i>	
Членство в организациях:	<ul style="list-style-type: none"> • Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) (Свидетельство №311 от 22 августа 2005г.) • Ассоциации российских банков (АРБ) (свидетельство №1327 от 07.10.2002г.), • АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (уведомление о присоединении от 13.12.2006г. №2600/1280), • Международной организации FIAACI (свидетельство от 31.05.1996г.), • Торгово-промышленная палата Российской Федерации (регистрационный номер 506 с 2005г.)
Аккредитации:	<ul style="list-style-type: none"> • ФГУП «Главное производственно-коммерческое управление по обслуживанию дипломатического корпуса при Министерстве иностранных дел Российской Федерации» (ГлавУпДК при

	<p>МИД России) - оценка стоимости недвижимого имущества (протокол от 27.01.2017г.)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Союз финансово-экономических судебных экспертов (свидетельство №035 от 25 мая 2018г., свидетельство №026 от 01 января 2019г.). • ОАО АКБ «Международный Финансовый Клуб» (уведомление о включение в Реестр оценщиков-партнеров №35-5/00 от 21.04.2014г.) • Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство» (ОАО) – оценка недвижимого имущества (Письмо №14-08/4558 от 06.08.2009г.)
Рекомендации от:	<ul style="list-style-type: none"> • Высшего Арбитражного Суда РФ (Письмо №СЗ-7/ОП-449 от 07.08.1995г.) • Управления Судебного департамента Верховного Суда РФ (УСД-1/1874 от 28.06.2011г.).
<p>Система менеджмента качества компании ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (Головной офис: Россия, Москва, Холодильный переулок, д. 3, корп.1, стр. 3, пом. 1, комн. 37, офис 306) была проверена и зарегистрирована Интертек как соответствующая требованиям международного стандарта ISO 9001:2015. Система менеджмента качества распространяется на судебную экспертизу и оценочную деятельность. Сертификат № 20111003002 (под аккредитацией UKAS) первоначальная дата выпуска 29 марта 2010г., действителен до 22 мая 2022г.</p>	

Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: не привлекались.

4. Общие положения

4.1. Допущения, использованные Оценщиком при проведении оценки

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон. Настоящие Условия распространяются и на правопреемников Сторон.

Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие Условия даже в случае, если право собственности на Объекты оценки полностью или частично перейдет другому лицу.

Данный Отчет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

- ✓ исходная информация по объекту оценки для проведения настоящей оценки предоставлена Заказчиком. Отчет выполнен в соответствии и в рамках предоставленного Заказчика объема исходной информации по объекту оценки.
- ✓ в процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик;
- ✓ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов;
- ✓ исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. По тексту отчета делаются ссылки на источник полученной информации;
- ✓ настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения;

-
- ✓ права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества;
 - ✓ отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.
 - ✓ заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
 - ✓ мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта;
 - ✓ Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.
 - ✓ в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
 - ✓ в процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.
 - ✓ в обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на Объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.
 - ✓ согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки;
 - ✓ от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения;
 - ✓ Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы;
 - ✓ оценка проводится с допущением, что не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или

иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

Характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

4.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Выбор стандарта оценки определяется в первую очередь целью и конкретными обстоятельствами оценки. В некоторых ситуациях применение конкретного стандарта диктуется законодательно, в других - производится по усмотрению заинтересованных Сторон.

В соответствии требования статьи 15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан: «соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является», в связи с чем в рамках настоящей оценки были использованы следующие документы и стандарты:

1. Федеральные стандарты оценки:

- ✓ Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1);
- ✓ Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2);
- ✓ Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3);
- ✓ Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7).

2. МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н.

3. Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО).

При подписании Договора на оказание услуг по оценке Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Оценщика, требованиях к договору на оказание услуг по оценке и Отчету, а также со Стандартами оценки.

4.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Вся информация, используемая для расчетов при определении стоимости Объекта оценки, была получена из официальных источников (источник указан по тексту в месте приведения информации) и считается достоверной. То есть данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать выводы, о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Кроме того, использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки, то есть использованная при определении стоимости объекта оценки информация считается достаточной.

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

4.4. Требования к отчету

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

5. Описание Объекта оценки

5.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

При составлении Отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком (копии в Приложении):

1. Свидетельство о государственной регистрации права 77 АД 076626 от 28 ноября 2006 г.;
2. Договор аренды земельного участка №М-06-506409 от 28.10.03 г.;
3. Договор аренды нежилого помещения №НП61.01-0606/Д от 06.06.06 г.;
4. Дополнительное соглашение №1 от 05.12.06 г. к Договору аренды нежилого помещения №НП61.01-0606/Д от 06.06.06 г.;
5. Уведомление от 24.06.11 г. по Договору аренды нежилого помещения №НП61.01-0606/Д от 06.06.06 г.;
6. Уведомление от 27.03.14 г. по Договору аренды нежилого помещения №НП61.01-0606/Д от 06.06.06 г.;
7. Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 18.02.10 г.;
8. поэтажный план здания от 18.02.2010 г.;
9. Справка БТИ о состоянии здания от 19.03.10 г.;
10. Экспликация к поэтажному плану по состоянию на 18.02.10 г.;
11. Реестр арендаторов по состоянию на 08.05.2019г.

5.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Основные технико-экономические показатели Объекта оценки – нежилых помещений площадью 1 027,3 кв.м, краткое описание конструктивных элементов, полученных в результате анализа предоставленных Заказчиком документов и визуального осмотра, проведенного 30.04.2019 г., представлены ниже в таблице.

Таблица 5-1

Параметр	Характеристика	Источник
Наименование	Нежилые помещения	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АД 076626 от 28 ноября 2006 г.
Местоположение	Москва, Нахимовский проспект, д. 61	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АД 076626 от 28 ноября 2006 г.
Текущее использование	Торговое	Результаты осмотра
Тип помещений	Встроенно-пристроенное	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 18.02.2010 г.
Прилегающая территория	Обустроена	Результаты осмотра
Этажность	2+1 подземный	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 18.02.2010 г.
Общая площадь, кв. м	1 603,2	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 18.02.2010 г.
Площадь застройки, кв. м	1 350	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 18.02.2010 г.
Год постройки	1963 г.	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 18.02.2010 г.
Электроснабжение	Есть	Результаты осмотра, Справка БТИ о состоянии здания от 19.03.2010 г.
Отопление	Есть	Результаты осмотра, Справка БТИ о состоянии здания от 19.03.2010 г.

Кондиционирование и вентиляция	Есть	Результаты осмотра, Справка БТИ о состоянии здания от 19.03.2010 г.
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Результаты осмотра
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Результаты осмотра
Памятник архитектуры	нет	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 18.02.2010 г.
Конструкция здания		
Фундамент	Блочный ж/б	Результаты осмотра
Стены, перегородки	Кирпич	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 18.02.2010 г.
Перекрытия	ж/б плиты	Результаты осмотра
Наличие парковки	Есть	Результаты осмотра

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра

Примечание: реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки, приведены в разделе 3.1 настоящего отчета.

Физическое состояние Объекта оценки, на основании визуального осмотра и в соответствии с таблицей, приведенной ниже, определяется как удовлетворительное.

Таблица 5-2

Состояние здания	% физического износа
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

Источник: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/61.ru.txt>

Признаков функционального и экономического устареваний у оцениваемого объекта недвижимости не выявлено.

Фотографии Объекта оценки

Внешний вид здания и прилегающей территории

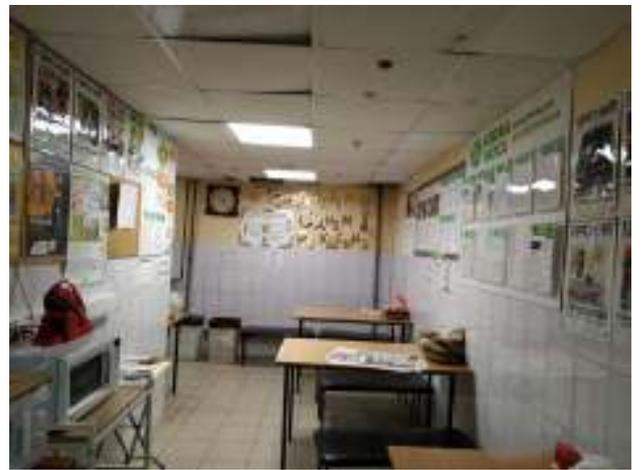




Внутренние помещения











5.3. Информация о текущем использовании

Помещения, расположенные в оцениваемом объекте недвижимости, представлены помещениями торгового и вспомогательного (подсобного и складского) назначения.

Объект оценки сдан в аренду согласно договору аренды нежилого помещения № НП61.01-0606/Д от 06.06.2006 г.

В соответствии с п. 2.2. договора Арендатор использует арендуемые помещения по прямому назначению для ведения коммерческой деятельности. Под коммерческой деятельностью в Договоре понимается деятельность Арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, осуществляемая им в Помещении. В помещении Арендатор вправе осуществлять следующие виды деятельности: организация и осуществление розничной торговли, пунктов быстрого питания, оказание услуг населению, а также размещать соответствующие производства для изготовления продуктов питания и помещения для персонала.

5.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Как отмечалось выше, на дату оценки Объект оценки имеет обременения в виде аренды и доверительного управления нежилых помещений. Договор аренды зарегистрирован в установленном порядке. Принимая во внимание цель оценки – для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, при оценке не учитывается ограничение и обременение указанных прав в виде доверительного управления.

5.5. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в р-не Черемушки, Юго-Западного административного округа г. Москвы по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д.61, 5 мин. пешком от ст. метрополитена «Профсоюзная». Ближайшее окружение – жилая застройка.

Месторасположение Объекта оценки



Черёмушки – район в Москве, расположенный в Юго-Западном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. Известен своими панельными домами – «хрущёвками», построенными в 1960-е гг., и в настоящее время заменяемыми в ходе проекта замены жилого фонда. Имеется ряд архитектурных достопримечательностей, парк.

Различают административный район Черёмушки и исторический район Черёмушки. Исторический район Черёмушки намного больше административного района Черёмушки, имеет богатую историю и располагается на территории нескольких административных районов. Условно историческими Черёмушками можно считать территорию, ограниченную Малым кольцом Московской железной дороги на севере, Ленинским проспектом на западе, Загородным шоссе и Севастопольским проспектом на востоке и улицей Обручева на юге.

По данным на 2010 год, площадь района составляет 551,86 га. Площадь жилого фонда – 1656,71 тыс. м² (2010 год). Численность населения – 106 587 жителей (2015 г.).

Впервые название деревни упоминается в документации XVI столетия. На территории района располагается наибольшее скопление курганов племени вятичей. Название район получил, по одной из версий, от обильно произраставшей на этом месте черёмухи; по другой версии - от протекавшей здесь реки Черемхи, левого притока реки Котловки.

С 1937 года по 1941 г. в Черёмушках размещался Московский зооветеринарный институт, который являлся вузом Наркомзема СССР и имел почтовый адрес: город Москва, Черёмушки.

До 1950-х годов существовала деревня Черёмушки. С 1956 года является районом массового жилищного строительства, здесь появились первые «хрущёвки». Улицы в Черёмушках обычно назывались Черёмушкинскими и носили номера, позднее были переименованы. Появляется понятие «Новые Черёмушки», территория Черёмушек расширяется, на обширной территории появляются всё новые кварталы Новых Черёмушек.

Постепенно понятие «Черёмушки» стало смещаться на юг, в то время как жители переименованных Черёмушкинских улиц, построенных на месте бывшей деревни Черёмушки, стали забывать, что живут в Черёмушках. Территория района входила в состав Октябрьского района, затем, с 1968 года и до реорганизации административного устройства Москвы 1991 года — в состав Черёмушкинского (в 1983—1988 гг. — Брежневского) и Севастопольского районов.

На территории и на границе района расположены станции метро "Академическая" «Профсоюзная», «Новые Черёмушки» и «Калужская».

В районе работает 10 общеобразовательных школ, 4 школы-интерната, армянская школа (№ 1110), 5 негосударственных гимназий («Газпром», «Развитие», «Доверие», «Британская» и «Ника»), 3 учреждения дополнительного образования («Юность», «Лидер», «Юниум») и Центр досуга «Хорошее настроение». Также в районе имеются Педагогический колледж № 4, музыкальная и 2 спортивные школы.

На территории района Черёмушки население обслуживают — 1 взрослая и 2 детские поликлиники, в одной из которых (первый филиал ДПП №69) можно оформить и получить полис обязательного медицинского страхования единого образца, в том числе и в виде пластиковой карты. 6 аптек, работает Центр планирования семьи и репродукции, 49 предприятий бытового обслуживания, 21 предприятие общественного питания и 67 предприятий торговли. В районе Черёмушки находится 2 библиотеки, кинотеатр «Тбилиси», Российский национальный оркестр под руководством Михаила Плетнёва и дирижёрской коллегии, театр «Бенефис» и культурный Центр «Меридиан», где проводятся концерты, праздничные выступления, встречи с жителями района и другие мероприятия.

В районе работает 14 дошкольных образовательных учреждений, Центр реабилитации детей и подростков и стационарное отделение медико-социальной адаптации детей и подростков при ПНД № 12 «Дорога к дому».

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki>

5.6. Имущественные права

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО Управляющая компания «Аурум Инвестмент» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО Управляющая компания «Аурум Инвестмент» (Свидетельство о государственной регистрации права 77 АД №076626 от 28 ноября 2006 г).

На основании представленных Заказчиком правоустанавливающих документов, а также учитывая цель оценки настоящего отчета, оценка выполнена, исходя из права собственности на оцениваемое недвижимое имущество.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть I, статья 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Он вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

6. Анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

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

4.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе 2019г.

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018

года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Источник: <http://www.economy.gov.ru>

6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

Исходя из проведенного анализа в разделе 5 настоящего отчета, можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект следует отнести к рынку торговой недвижимости. Таким образом, в настоящем отчете представлен обзор рынка торговой недвижимости.

3.1. Обзор рынка торговой недвижимости Московского региона на 4 квартал 2018 года

Свод основных показателей рынка		
Общий объем торговых площадей по итогам 4Q 2018 г., GLA	6 923 тыс.кв.м	
Динамика объема по сравнению с 3Q 2018 г.	1,7% ↑	
Введено в эксплуатацию в 4Q 2018 г., GLA	116,1 тыс.кв.м	
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2018 г. (GLA)	+868% ↑	
Доля вакантных площадей на конец 4Q 2018 г.	8,6%	
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3Q 2018 г.	-1,1% (-0,1 п.п.) ↓	
Арендные ставки для якорных арендаторов на конец 4Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	диапазон	средняя
	3 – 24 тыс.руб./кв.м/год	13,8 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 3Q 2018 г.	+0,7% ↑	
Арендные ставки для торговой галереи на конец 4Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	8 – 150 тыс.руб./кв.м/год	40,7 тыс.руб./кв.м/год
	Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 3Q 2018 г.	
	+1,8% ↑	
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	550 кв.м	
Динамика обеспеченности по сравнению с 3Q 2018 г.	+1,2% ↑	

Общая ситуация на рынке

В 4 кв. 2018 г. Банк России снова повысил ключевую ставку – до 7,75% годовых (декабрь 2018 г.). Это аналогично показателю декабря 2017 года.

Средний курс доллара за 4 кв. 2018 г. составил 66,6 руб., увеличившись за квартал на 1,6%. По итогам года рубль снизился на 15%, в 2018 г. – 67,6 руб./USD против 57,4 руб./USD в 2017 году.

Фактический уровень инфляции в 2018 г. оказался немного выше прогнозируемого значения в 4,0% и составил 4,3%. Инфляция за 2017 год составляла 2,5%.

Увеличился оборот розничной торговли г. Москвы за январь - ноябрь (102,4%) к аналогичному периоду 2017 г.

Оборот общественного питания за период с января по ноябрь вырос по отношению к аналогичному периоду 2017 г., составив 110,4%.

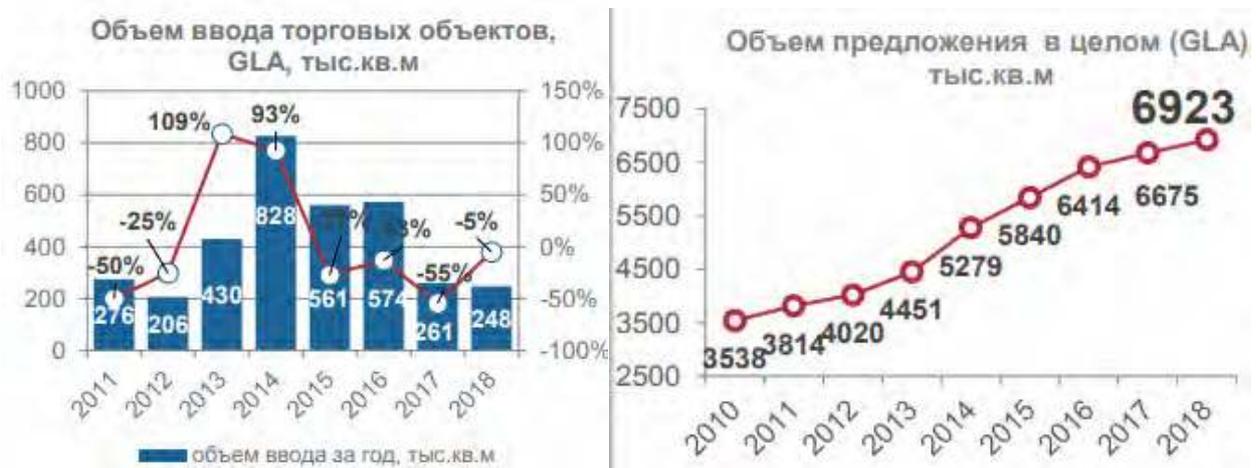
По состоянию на январь – октябрь динамика реальных денежных доходов населения Москвы по-прежнему находится в отрицательной зоне – 94,2% к соответствующему периоду 2017 г.

В 4 квартале 2018 г. посещаемость торговых центров Москвы в среднем на 2,2% выше по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.

Предложение

Объём ввода качественных торговых площадей в 4 квартале 2018 г. составил 116,1 тыс.кв.м (GLA) или 172,9 тыс.кв.м (GVA). Это в 9,7 раз выше показателя предыдущего квартала и в 4 раза выше сопоставимого периода 2017 г.

Всего в 4 квартале было введено 8 торговых комплексов, в т.ч. «Пушкино Парк», который стал завершающим этапом формирования ритейл-парка «Пушкино».



За 2018 г. было введено 248,2 тыс.кв.м (GLA) или 481,0 (GVA) в 17 объектах. По объёмам ввода это на 5% меньше, чем по итогам 2017 г. За год введен только один крупный торговый комплекс (более 70 тыс. GLA), площадь остальных торговых центров составила 2,5 – 35,0 тыс.кв.м. Наиболее популярным форматом стали районные и микрорайонные торговые центры.

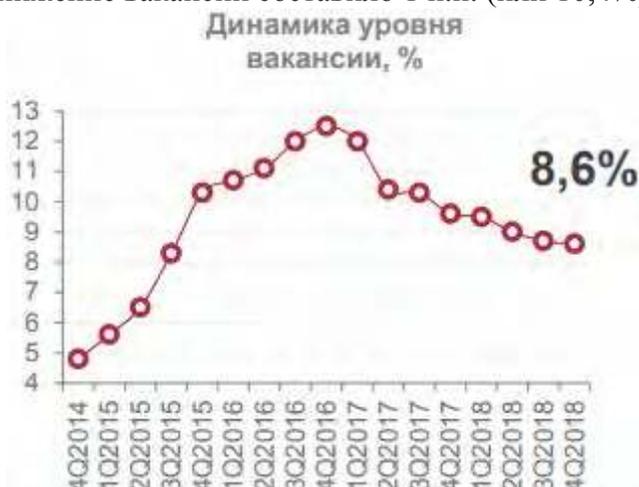
Крупнейшими проектами, анонсированными в 4 квартале 2018 г., являются три ТРК под брендом «Город» от «Группы ТЭН». GVA трёх объектов составит более 340 тыс.кв.м.

Спрос

В 4 квартале 2018 г. продолжилось снижение вакансии, наблюдавшееся с начала 2017 года.

По итогам 4 квартала 2018 г. средний уровень вакансии в торговых центрах Москвы составил 8,6%, снизившись относительно предыдущего квартала на 0,1 п.п. (или 1,1%).

В целом за 2018 г. снижение вакансии составило 1 п.п. (или 10,4%).



Крупнейшие сделки квартала были совершены в действующих ТЦ «Авиапарк» и ТК «Бутово Молл» (закрыты сразу 3 сделки с лотами более 1 тыс.кв.м.). Заполняются реконструируемый ТЦ «Якиманка, 26» и строящиеся ТПУ «Рассказовка», ТРЦ «Галерея 9-18» и ТК «Ясный».

Из крупных открытий (площадь от 1 тыс.кв.м) в торговых центрах Москвы:

- Парк развлечений «Виртуалити» в ТРК «MARi» (2,5 тыс.кв.м);
- Цирк «Maximilian» в ТК «Бутово Молл» (2,5 тыс.кв.м);
- Семейный парк «Замания» в ТК Парк Хаус (2,0 тыс.кв.м).

В числе международных брендов, вышедших на российский рынок в 4 квартале 2018 г.: бельгийский бренд одежды Dirk Bikkembergs (ТРК «Vegas Кунцево») и бренд спортивной женской одежды DKNY Sport (ТРК «Мега Химки»).

В 4 квартале 2018 г. было анонсировано закрытие сети DIY-гипермаркетов Castorama британской Kingfisher. Об окончательном уходе с российского рынка объявила финская Stockmann, однако универмаги под этим брендом продолжают свою работу.

О планах по выходу на российский рынок в 2019 г. объявила китайская сеть молодежной одежды Urban Revivo.

В 4 квартале 2018 г. продолжилась тенденция реконцепции магазинов. Так, о грядущем обновлении своих магазинов заявила сеть «Рив Гош», первый магазин в обновленном формате открылся в «Афимолл сити». Также после обновления открылся концептуальный универмаг Trend Island в ТЦ "Авиапарк".

Компания ИКЕА в 2018 году открыла первые малые магазины, которые будут работать в тестовом режиме. В случае успеха компания планирует дальнейшее развитие данного формата.

Коммерческие условия

В 4 квартале 2018 г. средняя запрашиваемая арендная ставка изменилась незначительно, в пределах 1-2%, как по якорным арендаторам, так и по операторам торговой галереи.

Арендные ставки на конец 4 кв. 2018 г.

тип	диапазон	среднее
галерея	8,0 – 150,0 тыс.руб.кв.м/год	40,7 (+1,8%) тыс.руб.кв.м/год
якорь	3,0 – 24,0 тыс.руб.кв.м/год	13,8 (+0,7%) тыс.руб.кв.м/год

Индикатор средней арендной ставки для операторов торговой галереи увеличился на 1,8%, составив 40,7 тыс.руб./кв.м/год.

Для якорных арендаторов арендная ставка увеличилась на 0,7% (к предыдущему периоду) и на конец 4 квартала 2018 г. составила 13,8 тыс.руб./кв.м/год.

Выводы и прогноз развития

За 4 квартал 2018 г. рынок увеличился на 1,7%; было введено 8 новых торговых центров, крупнейшим был «Пушкино парк» (35 тыс.кв.м. GLA). Вакансия в 4 квартале 2018 г. продолжила снижение, сократившись за 3 последних месяца на 0,1 п.п. – до 8,6%. Рост арендных ставок для торговой галереи и якорных арендаторов – в пределах 1-2% за 4 квартал 2018 г. В целом в 2018 г. объем ввода новых качественных площадей (248,2 тыс.кв.м GLA) – самый низкий за последние 6 лет (с 2013 г.). По сравнению с 2017 г., объем ввода на 5% ниже. Рынок, как и в 2017 г., прирастал в основном малыми объектами, за год был открыт только один крупный торговый центр – Каширская плаза (71 тыс.кв.м GLA). Сокращение объемов ввода в 2017-2018 гг. способствовало снижению доли вакантных площадей в торговых комплексах. В целом за 2018 год вакансия снизилась на 1 п.п. Торговые операторы проявляют интерес и к строящимся объектам – ТК «Саларис», ТК «Акварель Пушкино», ТК «Галерея 9-18».

Среди арендаторов помещений свыше 1000 кв.м наиболее активными в 2018 г. стали:

- Операторы развлечений (Замания, Joki Joya, «Киноград»);
- В сегменте fashion-ритейла – Familia, Uniqlo, Marks&Spencer, Offprice;
- Сеть товаров для детей «Детский мир»;
- Товары для дома «Домаркет»
- Продуктовая сеть «Перекрысток».

Значимым событием 2018 г. стал уход с рынка крупных игроков: сети электроники и бытовой техники Media Markt и DIY-гипермаркетов Castorama и К-Раута. Реальные денежные доходы населения продолжают находиться в отрицательной зоне. Покупатели всё также склонны экономить, что приводит к росту промо активности ритейла.

В 2018 г. продолжилась тенденция развития крупными сетями мини-форматов: Замания, IKEA, М.Видео (m_mobil), Магнит (Семейный+), Детский мир (ABC).

Средние арендные ставки по итогам 2018 г. вернулись на уровень середины 2016 г. За год рост арендных ставок составил: 0,7% - в сегменте торговой галереи; 2,2% - для якорных арендаторов.

На 2019 год запланирован ввод около 450 тыс.кв.м GLA в качественных торговых центрах. Есть вероятность переноса ряда проектов, в этом случае объём ввода составит около 300 тыс.кв.м. GLA.

С учетом планируемых ко вводу новых ТК по итогам 2019 г. доля свободных площадей может вырасти до уровня конца 2017 г. - 9,6%. Арендные ставки для якорных арендаторов и торговой галереи могут вырасти в пределах 2- 3%.

Движение рынка за 2017-2018 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м	новое предложение, шт.	вакантные площади, %	средняя арендная ставка, тыс.руб./кв.м/год		
						якорь	галерея	
2017	1Q	факт	6425	11,3	1	12,0	12,9	37,3
		динамика	0,2%	-91%	-75%	-4,0%	0%	-4,1%
	2Q	факт	6514	89,3	8	10,4	13,6	39,2
		динамика	1,4%	892%	700%	+13,3%	5,4%	5,1%
	3Q	факт	6646	131,5	2	10,3	13,7	39,9
		динамика	2,0%	47,3%	-75%	-1,0%	0,7%	1,8%
	4Q	факт	6675	29,0	2	9,6	13,5	40,4
		динамика	0,4%	-76%	0%	-6,0%	-1,5%	1,3%
2018	1Q	факт	6713	38,1	4	9,5	13,6	39,4
		динамика	0,6%	31%	100%	-1,0%	0,7%	-2,5%
	2Q	факт	6795	82,1	3	9,0	13,7	39,5
		динамика	1,2%	115%	-25%	-5,3%	0,7%	0,3%
	3Q	факт	6801	6,0	2	8,7	13,7	40,0
		динамика	0,1%	-93%	-33%	-3,3%	0%	1,3%
	4Q	Факт	6923	116,1	8	8,6	13,8	40,7
		динамика	1,7%	888%	300%	-1,1%	0,7%	1,8%

Источник: <https://naibecar.com/upload/iblock/4c9/4c9ece92993c1e50eb7e5fa29561e0a7.pdf>.

6.3. Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость торговых зданий и помещений, относятся:

1. Месторасположение (расположение ближе к центру города) увеличивает стоимость объектов по сравнению с объектами, расположенными на окраинах города;
2. Особенности расположения (этаж расположения помещений). Помещения, расположенные в цоколях и подвалах, дешевле, чем помещения, расположенные на надземных этажах, в среднем, на 15-25%;
3. Тип, год постройки и техническое состояние здания (помещения, расположенные в новых зданиях, дороже помещений, расположенных в зданиях старой постройки);
4. Площадь помещений. Наибольшим спросом пользуются помещения с меньшей площадью, такие помещения, как правило, более ликвидные и продаются по ценам выше, чем помещения большей площади.
5. Качество отделки. Помещения с качественной отделкой продаются и сдаются в аренду дороже, чем помещения с простой отделкой;
6. Парковка. Наличие таких улучшений как наличие парковки, является важным критерием. Здания, которые имеют организованные, охраняемые парковки котируются выше, чем, здания и помещения, имеющие лишь стихийные парковки. Увеличение стоимости объекта, за счет улучшений в виде наличия организованной парковки составляет в среднем 10%;
7. Выход на красную линию (1-ая линия домов). Торговые помещения, имеющие выход на 1-ую линию домов, оцениваются выше, чем помещения, расположенные на 2-ой линии домов и внутри кварталов. Увеличение стоимости объекта, за счет имеющегося выхода на красную линию составляет в среднем 20%;

7. Определение справедливой стоимости Объекта оценки

В настоящем отчете определению подлежит справедливая стоимость Объекта оценки. Цель оценки – для определения стоимости чистых активов Фонда. Согласно указанию Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» с учетом требований указания.

Справедливая стоимость определяется как цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (МСФО 13).

Закон об оценочной деятельности, а так же Федеральные стандарты не содержат определения справедливой стоимости. Более того, согласно ст.7 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.» определению подлежит рыночная стоимость.

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

(Ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Учитывая вышеизложенное, а так же то, что определение рыночной стоимости не противоречит определению и смыслу справедливой стоимости, расчет в рамках данного отчета проводится с допущением, что справедливая стоимость тождественна рыночной.

7.1. Анализ наиболее эффективного использования

Определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости - это использование объекта, обеспечивающее его максимальную стоимость из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования. Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Объекты недвижимости, за редким исключением, имеют альтернативные варианты их использования. Каждому из таких альтернативных вариантов использования соответствуют определенные ожидаемые выгоды.

7.2. Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

Оптимальное (наиболее вероятное) использование объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов его использования следующим четырем критериям:

- ✓ быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- ✓ быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- ✓ быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- ✓ быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ отбор вариантов использования объекта оценки;
- ✓ проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- ✓ проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- ✓ выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- ✓ формирование вывода о признанном Оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного. Такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и по дальнейшим критериям не анализируется.

7.3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Ближайшее окружение Объекта оценки - жилая застройка. Опираясь на анализ рынка Объекта оценки и особенности его местоположения, рассматриваем следующие виды использования:

- ✓ торговое;
- ✓ офисное.

Качественный анализ проводится на основе анализа факторов, которые определяют соответствие критериям наиболее эффективного использования. Сопоставление вариантов приведено в таблице ниже.

Таблица 7-1

Критерии	Торговое	Офисное
Физическая осуществимость	+	-
Юридическая допустимость	+	-
Экономическая целесообразность	+	-
Максимальная стоимость	+	-

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость. Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из отобранных в предыдущем пункте используются:

- ✓ варианты, не требующие изменения конструктивных решений оцениваемого объекта (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и тому подобное);
- ✓ варианты использования объекта оценки, предусматривающие изменения конструктивных решений, по которым дано положительное заключение строительной (технической, инженерной) экспертизы.

Офисное назначение не соответствует критерию физической осуществимости, поскольку конструктивные особенности здания не соответствуют современным требованиям, предъявляемым к офисным зданиям.

Вывод: в качестве физически возможного варианта использования объекта был выбран вариант, не требующий изменений конструктивных решений оцениваемого объекта - в качестве объекта торгового назначения.

Проверка каждого из физически осуществимых вариантов использования объекта на соответствие законодательству. Соответствие потенциальных вариантов использования объекта оценки законодательству обычно определяется на основе:

- ✓ карты правового зонирования территории, составленной на основании требований градостроительного кодекса и утвержденной местным постановлением;
- ✓ акта разрешенного использования земельного участка.

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

- ✓ окружения объекта оценки;
- ✓ ожидаемых изменений на рынке недвижимости;
- ✓ перспектив развития района;
- ✓ возможностей изменения назначения участка в рамках категории земель, соответствующей категории земельного участка объекта оценки.

Вывод: в результате проверки варианта использования земельного участка на соответствие законодательству, выявлено, что вариант использования Объекта оценки в качестве объекта торгового назначения соответствует критерию юридической допустимости.

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность. Для проверки соответствующих законодательству вариантов использования объекта на экономическую целесообразность (финансовую осуществимость) необходимо определить вариант с наибольшей внутренней нормой доходности, доходность должна быть не ниже средней по рынку.

Поскольку юридически допустимый вариант использования совпадает с существующим вариантом использования и на дату оценки земельный участок эксплуатируется по назначению, данный вариант использования можно охарактеризовать как экономически целесообразный.

Вывод: в результате проверки вариантов использования Объекта оценки на экономическую целесообразность был сделан вывод о том, что вариант использования объекта оценки в качестве торговой недвижимости является экономически целесообразным.

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

Количественный анализ проводится для выявления из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость Объекта оценки.

Поскольку несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного, такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и, по дальнейшим критериям не анализируется, единственным вариантом использования, который соответствует всем рассмотренным выше критериям, является использования в качестве торговой недвижимости.

В связи с этим количественный анализ не проводится, так как качественный анализ показал, что из потенциальных способов использования возможен только вариант использования Объекта оценки в качестве торговой недвижимости.

Вывод: Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки, учитывая местоположение, конструктивные, объемно-планировочные решения, технические особенности и экономическую ситуацию на рынке недвижимости, был сделан вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки является максимальной при использовании его в качестве *торговой недвижимости, т.е. текущее использование.*

7.4. Применение подходов и методов оценки для определения справедливой стоимости Объекта оценки

Раздел III. «Подходы к оценке» федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

В настоящем отчете, расчет справедливой стоимости Объекта оценки проводился доходным и сравнительным подходами. Затратный подход для определения справедливой стоимости Объекта оценки не применялся.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Необходимо отметить, что на дату оценки Объект оценки сдается в аренду, генерирует доход. Принимая во внимание данное обстоятельство, для расчета справедливой Объекта оценки в рамках доходного подхода использован метод прямой капитализации дохода.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Принимая во внимание наличие достаточного объема достоверной рыночной информации о предложениях по продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым, для определения справедливой стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке. Необходимо отметить, что возможность достоверно определить стоимость земельного участка отсутствует в силу непрозрачности рынка земельных участков под коммерческую застройку в г.Москве и, следовательно, отсутствия достоверной информации для проведения качественного анализа и расчета стоимости участка в рамках затратного подхода. Метод выделения и метод остатка, которые могли бы быть использованы для определения стоимости прав на земельный участок, в свою очередь не повышают достоверность полученных результатов, поскольку фактически дублируют результаты доходного и сравнительного подходов. Принимая во внимание вышеизложенное, затратный подход для определения справедливой стоимости Объекта оценки не применялся.

7.5. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

7.5.1. Общие положения

Доходный подход подразумевает, что стоимость объекта недвижимости, на дату проведения оценки, непосредственно связана с текущей стоимостью чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, т.е. сдачи помещений в аренду.

Как отмечалось выше, расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом проводится с применением *метода прямой капитализации*.

Метод прямой капитализации – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года (чистый операционный доход) в стоимость путем деления его на ставку капитализации, полученной на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

В общем случае оценка доходным подходом включает в себя следующие этапы:

Определение потенциального валового дохода (ПВД); определение действительного валового дохода (ДВД); определение операционных расходов; определение чистого операционного дохода (ЧОД) по каждому расчетному периоду;

Определение ставки капитализации;

Определение рыночной стоимости.

Доход - вознаграждение за инвестирование. Это есть выраженная в деньгах отдача имущества. Не каждый объект инвестирования гарантирует доход, но уровень ожидаемого

дохода от вложений является важным фактором при выборе инвестиционных инструментов. При этом следует учитывать, что:

- чем выше размер дохода, тем лучше;
- чем выше надежность получения дохода, тем лучше;
- чем дольше период получения дохода, тем лучше.

Совокупный доход складывается из текущих поступлений и прироста капитала.

Потенциальный валовой доход (ПВД) равен сумме поступлений из всех возможных источников за определенный отрезок времени без учета потерь и расходов.

Расчет доходности объекта основан на предположении сдачи объекта в аренду по текущим ставкам, соответствующим функциональному назначению объектов. Исходя из текущей рыночной конъюнктуры, ПВД по объекту в целом определяем по следующей формуле:

$$ПВД = A \times S$$

где:

A – годовая арендная ставка, руб./кв.м./год;

S – площадь объекта, кв.м.

Действительный валовой доход (ДВД) - это доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы. ДВД равен валовому доходу, плюс услуги, минус допуски на загруженность (вакансии) и возможности неплатежа (потери от сборов). Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Чистый операционный доход (ЧОД) - это действительный или ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода всех операционных расходов.

Операционные расходы - периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Ставка капитализации - ставка, используемая для перерасчета потока доходов в рыночную стоимость.

7.5.2. Определение рыночной арендной ставки

На дату проведения оценки, Объект оценки сдан в долгосрочную аренду сроком до 01.10.2021г.

Для определения справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом были рассмотрены данные о доходах, получаемых от сдачи площадей Объекта оценки в аренду, предоставленные Заказчиком. Как правило, фактические арендные ставки, по которым сдаются помещения, наиболее точно отражают доходность объекта, так как ценообразование на рынке аренды площадей в торговых объектах учитывает наиболее оптимальный с точки зрения концепции объектов торгового назначения набор арендаторов. Принимая во внимание вышеизложенное, для расчета справедливой стоимости Объекта оценки использована фактическая арендная ставка по заключенному договору аренды.

Согласно условиям договора аренды нежилого помещения от 06.06.2006 г. № НП61.01-0606/Д и уведомлению к нему арендная ставка за пользование Объектом оценки установлена в размере 53 640,24 у.е. за календарный месяц по курсу ЦБ РФ на день оплаты. Условная единица (1 у.е.) – валюта (1 доллар США, 1 евро), равняется валюте, курс которой к российскому рублю выше на дату платежа.

В ставку Арендной платы не включаются:

- ✓ НДС и налоги с продаж
- ✓ - коммунальные услуги:
 - отопление;
 - водоснабжение (горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация и др.);
 - электроэнергия;
- ✓ плата за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящиеся на нем помещения;

- ✓ плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования;
 - ✓ оплата услуг организаций, пользование которыми необходимо при осуществлении торговой деятельности;
 - ✓ плата за пользование каналами связи и передачи информации;
 - ✓ плата за обслуживание прилегающей территории и расположенную на ней имущества;
- Расчет арендной ставки приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-2

Арендная ставка согласно договору аренды от 06.06.2006 г. № НП61.01-0606/Д без учета НДС и операционных расходов, у.е. в месяц		53 640,24
Кур ЦБ РФ на дату оценки		
	\$1	65,2166
	€1	73,0817
Для расчета арендной ставки на дату оценки принято значение		73,0817
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц		3 920 120р.
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./год		47 041 440р.
Общая площадь, кв.м		1 027,30
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год		45 791р.

Источник: расчеты оценщика

Данная арендная ставка была проанализирована оценщиком на соответствие рыночным данным. В ходе анализа было выявлено, что данная арендная ставка входит в диапазон арендных ставок сопоставимых объектов, как показано в таблице ниже:

Таблица 7-3

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/163308045/	https://www.cian.ru/rent/commercial/164159081/	https://www.cian.ru/rent/commercial/157567223/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159688265/	https://www.cian.ru/rent/commercial/163965305/
Адрес	Москва, ул. Кржижановского, 4К1	Москва, Профсоюзная ул., 39	Москва, Профсоюзная ул., 7/12	Москва, Нахимовский просп., 67	Москва, Профсоюзная ул., 11/11
Арендная ставка, руб./мес.	419 050р.	442 000р.	700 033р.	1 600 004р.	499 990р.
Арендная ставка, руб./кв.м/год	34 680р.	48 218р.	49 356р.	51 892р.	32 608р.
Что включает арендная ставка	Арендная ставка включает НДС и операционные расходы				
Условия реализации	<i>Цена предложения</i>				
Дата предложения	<i>Май 2019г.</i>				
Функциональное назначение	<i>торговое</i>	<i>торговое</i>	<i>торговое</i>	<i>торговое</i>	<i>торговое</i>
Месторасположение (ближайшая станция метрополитена)	<i>Профсоюзная</i>	<i>Профсоюзная</i>	<i>Профсоюзная</i>	<i>Профсоюзная</i>	<i>Профсоюзная</i>
Особенности расположения	<i>Наземные этажи</i>	<i>Подвал</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи+подвал</i>	<i>Наземные этажи</i>
Площадь помещений, расположенных на наземных этажах, кв.м	<i>145,0</i>		<i>170,2</i>	<i>265,0</i>	<i>184,0</i>
Площадь помещений, расположенных в подвале, кв.м		<i>110,0</i>		<i>105</i>	
Общая площадь, кв.м	<i>145,0</i>	<i>110,0</i>	<i>170,2</i>	<i>370,0</i>	<i>184,0</i>
Фактическое состояние помещений	<i>Стандартный ремонт</i>				
Коммуникации	<i>Все центральные коммуникации</i>				
Организованная парковка	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>

7.5.3. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом с использованием метода капитализации доходов представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-4

Наименование показателя	Показатель
Функциональное назначение	помещения торгового назначения
Общая площадь объекта недвижимости	1 027,30
<i>Определение потенциального валового дохода</i>	
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов согласно договору аренды, у.е./месяц	53 640,24
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц	3 920 120р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./год	47 041 440р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	45 791р.
Потенциальный валовой доход, руб./год	47 041 440р.
<i>Определение затрат</i>	
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, %	0%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб./год	0р.
<i>Определение действительного валового дохода</i>	
Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год	47 041 440р.
Операционные расходы, руб./год	Оплачиваются дополнительно
<i>Определение чистого операционного дохода</i>	
Чистый операционный доход, руб./год	47 041 440р.
<i>Определение справедливой стоимости</i>	
Ставка капитализации, %	11,00%
Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки без учета НДС, руб.	427 649 455р.
Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки с учетом НДС, руб.	513 179 346р.

Источник: расчеты оценщика

Пояснения к расчетам

Потенциальный валовой доход за оцениваемый объект недвижимости определен как произведение величины арендной ставки без учета НДС и операционных расходов на площадь помещений.

Потери от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы не учитываются, т.к. для расчета потенциального валового дохода принята фактическая арендная ставка согласно действующему договору аренды. Учитывая данное обстоятельство, действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу.

Согласно действующему договору аренды операционные расходы оплачиваются арендатором дополнительно, сверх установленной арендной платы. Таким образом, действительный валовой доход равен чистому операционному доходу.

Для определения ставки капитализации использовались данные, опубликованные в обзоре рынка инвестиций Москвы NAI Becar¹ за 4 квартал 2018г. Величина ставки капитализации для помещений торгового назначения была принята в размере 11%.

7.6. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом проведен методом сравнительного анализа продаж.

¹ <https://naibecar.com/upload/iblock/b78/b78855fa055948c9846b5e28dd12c448.pdf>

7.6.1. Общие положения

Метод базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена за объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Математически модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнительного анализа продаж может быть представлена в следующем виде:

$$C_{\text{рын}} = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi},$$

где C_{oi} – скорректированная цена i -го объекта-аналога;

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

Скорректированная цена i -го объекта-аналога может быть представлена в следующем виде:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n K_{ij}$$

где C_i – цена i -го объекта-аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

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

Метод сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по купле-продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- ✓ проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;
- ✓ выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице;
- ✓ сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесением поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта;
- ✓ сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение стоимости.
- ✓ согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

7.6.2. Подбор объектов-аналогов

Здесь необходимо отметить, что на этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о реальных сделках купли-продажи объектов недвижимости, сходных с Объектом оценки. Причиной стало повсеместное сокрытие данных об условиях продажи и реальной продажной цене объектов недвижимости. По данным риэлтерских компаний информация о сделках купли-продажи является конфиденциальной и разглашению не подлежит.

Таким образом, при сравнительном анализе стоимости объекта использовались цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости? проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Проанализировав рынок объектов недвижимости, аналогичных рассматриваемому, можно отметить, что на величину стоимости влияют следующие факторы:

- | | |
|------------------------------|------------------------------------|
| ✓ условия реализации; | ✓ общая площадь; |
| ✓ дата предложения; | ✓ фактическое состояние здания; |
| ✓ местоположение; | ✓ фактическое состояние помещений; |
| ✓ выход на красную линию; | ✓ коммуникации; |
| ✓ функциональное назначение; | ✓ парковка. |
| ✓ особенности расположения; | |

Рынок торговой недвижимости г.Москвы на дату определения справедливой стоимости Объекта оценки находился в активном состоянии. Оценщиком был проведен анализ достаточности и достоверности имеющейся информации и в результате произведенного анализа отобраны объекты недвижимости, данные по которым легли в основу расчета искомой величины.

Информация, используемая при проведении расчетов, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Объекты-аналоги и их характеристики, использованные для определения справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом, приведены в *таблице 7-6*.

В качестве единицы сравнения был выбран 1 кв.м помещений, как наиболее типичный показатель для данного сегмента рынка.

7.6.3. Обоснование вводимых корректировок и расчет справедливой стоимости

Расчет относительных поправок на отличие сравниваемых объектов-аналогов с рассматриваемыми объектами недвижимости, проводился на основе введения процентных и абсолютных денежных корректировок с учетом наличия стандартных требований, предъявляемым к таким объектам недвижимости.

Корректировка на НДС. Необходимо отметить, что цены предложения выбранных объектов-аналогов включают НДС. Корректировка не вводилась. Справедливая стоимость Объекта оценки была получена с учетом НДС.

Корректировка на условия реализации. Как отмечалось выше, при сравнительном анализе стоимости объекта использовались цены предложения. Корректировка на условия реализации позволяет перейти от цен предложения к ценам сделок, что делает корректным использование сравнительного подхода к оценке.

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №23 (2018г.) изданным Научно-практическим центром профессиональной оценки (НЦПО) под канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, на уровне скидки на торг при продаже торговых помещений в размере **-10,0%**.

Корректировка на дату предложения. Корректировка на дату предложения в данном случае не требуется. Это связано с тем, что предложения на продажу объектов-аналогов актуальны на дату проведения расчетов.

Корректировка на местоположение. По своему местоположению выбранные объекты-аналоги сопоставимы с местоположением оцениваемого объекта недвижимости. Корректировка не вводилась.

Корректировка на выход на красную линию. По данному показателю все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с Объектом оценки. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на функциональное назначение. По своему функциональному назначению все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на особенности расположения. Помещения Объекта оценки расположены в подвале и на надземных этажах. Часть помещений объектов-аналогов расположена также в подвале и на надземных этажах.

Для определения корректировки на расположение части помещений в подвале использован Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.). Среднее значение отношения удельной цены объекта торгового назначения, расположенного в подвале, к удельной цене такого же объекта на надземном этаже составляет 0,73.

В общем случае величина дохода, приходящегося на единицу общей площади, определяется по следующей формуле:

$$D_{\text{общ}} = D_{n1} \times D_{ac1} + D_{n2} \times D_{ac2} + \dots + D_{ni} \times D_{acn}$$

где,

$D_{\text{общ}}$ – общий доход объекта недвижимости;

$D_{ac1}, D_{ac2}, \dots, D_{acn}$ – доля дохода, приходящаяся на долю площади различную по своему функциональному назначению;

$D_{n1}, D_{n2}, \dots, D_{ni}$ – доля площадей различных по своему функциональному назначению в общей площади объекта недвижимости.

Величина корректировки, вводимой в стоимость объектов-аналогов, определяется по следующей формуле:

$$BK = \left(\frac{(D_{HЭО} \times D_{HCHЭ} + D_{ПЭО} \times D_{АСПЭ})}{D_{HЭА} \times D_{HCHЭ} + D_{ПЭА} \times D_{АСПЭ}} \right)^{-1}$$

где:

- BK - величина вводимой корректировки на особенности расположения помещений;
- $D_{HЭО}$ - доля площадей надземных этажей Объекта оценки;
- $D_{ПЭО}$ - доля площадей подвала Объекта оценки;
- $D_{HЭА}$ - доля площадей надземных этажей объекта-аналога;
- $D_{ПЭА}$ - доля площадей подвала объекта-аналога;
- $D_{HCHЭ}$ - доля дохода, приходящаяся на долю надземных этажей (равна 1);
- $D_{АСПЭ}$ - доля дохода, приходящаяся на долю подвала - 0,73.

Полученные значения корректировок были внесены в стоимость объектов-аналогов.

Корректировка на общую площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади Объекта оценки.

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.):

Таблица 7-5

		Общая площадь (фактор масштаба)							
Площадь, кв.м		Аналог							
Объект оценки		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,43
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,33
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,21
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,14
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,10
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

В соответствии с вышеприведенной таблицей в стоимость объектов-аналогов введены соответствующие корректировки.

Корректировка на фактическое состояние здания.

По фактическому состоянию все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Примечания: фактическое состояние зданий выбранных объектов-аналогов было уточнено в процессе телефонных переговоров с представителем собственника.

Корректировка на фактическое состояние помещений.

По фактическому состоянию помещений выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Примечания: фактическое состояние помещений выбранных объектов-аналогов было уточнено в процессе телефонных переговоров с представителем собственника.

Корректировка на коммуникации. По наличию инженерных коммуникаций все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с Объектом оценки. Введение корректировок в стоимость объектов-аналогов не требуется.

Корректировка на наличие (отсутствие) парковки. Наличие улучшений в виде парковки увеличивает величину стоимости объекта недвижимости. Однако здесь следует отметить, что пользование парковкой осуществляется за отдельную плату, и в данном случае учитывается возможность воспользоваться правом пользования парковкой, что и находит свое отражение в величине рыночной стоимости.

Объект оценки имеет организованную парковку. Некоторые объекты-аналоги имеют стихийную парковку. В случае отсутствия у объекта-аналога организованной парковки, для корректировки использован справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.). Согласно данному справочнику, здания, имеющие организованные парковки, оцениваются на 12% дороже аналогов, не имеющих организованную парковку. Итоговый размер корректировки составил **11% (1-1/1,12)**.

В результате внесения корректировок в объекты-аналоги получаем скорректированные величины справедливой стоимости за 1 кв.м оцениваемого объекта недвижимости.

Простой расчет среднего арифметического между скорректированными ценами аналогов, в данном случае неприменим. В практике итоговая величина рыночной стоимости рассматриваемого объекта недвижимости чаще всего рассчитывается как средневзвешенная величина стоимости скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:

$$C_o = C_1 \times K_{yB1} + C_2 \times K_{yB2} + \dots + C_n \times K_{yBn},$$

где: C_1, C_2, \dots, C_n - скорректированная стоимость объектов аналогов;

$K_{yB1}, K_{yB2}, \dots, K_{yBn}$ - удельный вес, присваиваемый объекту-аналогу.

Вес, присваиваемый объекту-аналогу, определяется исходя из относительной поправки. Относительная поправка вычисляется как сумма поправок для объекта-аналога взятых по модулю отнесенная к стоимости.

Удельный вес рассчитывается по формуле:

$$K_{yBi} = \frac{1}{C_i \times \sum_1^n \frac{1}{C_i}},$$

где i – номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

C_i - относительная поправка i -го аналога.

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки приведен в нижеследующей таблице.

**Объекты аналоги и их характеристики, принятые для расчета справедливой стоимости Объекта оценки. Расчет справедливой
Объекта оценки с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки**

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
ИСТОЧНИК	x	https://www.cian.ru/sale/commercial/203735726/	https://www.cian.ru/sale/commercial/197859977/	https://www.cian.ru/sale/commercial/172783886/	https://www.cian.ru/sale/commercial/204982724/	https://www.cian.ru/sale/commercial/187501188/
АДРЕС	г. Москва, Нахимовский проспект, д. 61	г. Москва, ул. Академика Пилюгина, 4	г. Москва, Новочеремушкинск ая ул., 58	г. Москва, Профсоюзная ул., 7/12	г. Москва, Профсоюзная ул., 22/10К1	г. Москва, Ленинский просп., 82/2
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ВЕСЬ ОБЪЕКТ		139 000 000р.	128 888 000р.	130 000 000р.	188 000 000р.	265 000 000р.
ЦЕНА ЗА 1 КВ.М	x	367 045р.	394 998р.	530 612р.	472 362р.	481 556р.
НДС		включен	включен	включен	включен	включен
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА		367 045р.	394 998р.	530 612р.	472 362р.	481 556р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	x	цена предложения				
ПОПРАВКА	x	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
ПОПРАВКА	x	-36 705р.	-39 500р.	-53 061р.	-47 236р.	-48 156р.
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА		330 340р.	355 498р.	477 551р.	425 126р.	433 400р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	x	май 2019 г.				
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА		330 340р.	355 498р.	477 551р.	425 126р.	433 400р.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (ближайшая ст.метрополитена)	<i>Профсоюзная</i>	<i>Новые Черемушки</i>	<i>Новые Черемушки</i>	<i>Профсоюзная</i>	<i>Профсоюзная</i>	<i>Новые Черемушки</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>330 340р.</i>	<i>355 498р.</i>	<i>477 551р.</i>	<i>425 126р.</i>	<i>433 400р.</i>
ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>330 340р.</i>	<i>355 498р.</i>	<i>477 551р.</i>	<i>425 126р.</i>	<i>433 400р.</i>
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>330 340р.</i>	<i>355 498р.</i>	<i>477 551р.</i>	<i>425 126р.</i>	<i>433 400р.</i>
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	<i>Подвал+наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Подвал+наземные этажи</i>	<i>Подвал+наземные этажи</i>
Площадь подвала, кв.м	<i>480,8</i>				<i>200,0</i>	<i>150,0</i>
Площадь надземных этажей, кв.м	<i>546,5</i>	<i>378,7</i>	<i>326,3</i>	<i>245,0</i>	<i>198,0</i>	<i>400,3</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-13%</i>	<i>-13%</i>	<i>-13%</i>	<i>1%</i>	<i>-6%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-42 944р.</i>	<i>-46 215р.</i>	<i>-62 082р.</i>	<i>4 251р.</i>	<i>-26 004р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>287 396р.</i>	<i>309 283р.</i>	<i>415 469р.</i>	<i>429 377р.</i>	<i>407 396р.</i>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	1 027,3	378,7	326,3	245,0	398,0	550,3
ПОПРАВКА	x	-14%	-14%	-22%	-14%	-8%
ПОПРАВКА	x	-40 235р.	-43 300р.	-91 403р.	-60 113р.	-32 592р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		247 161р.	265 983р.	324 066р.	369 264р.	374 804р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		247 161р.	265 983р.	324 066р.	369 264р.	374 804р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	Стандартный ремонт					
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		247 161р.	265 983р.	324 066р.	369 264р.	374 804р.
КОММУНИКАЦИИ	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		247 161р.	265 983р.	324 066р.	369 264р.	374 804р.
ПАРКОВКА	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть
ПОПРАВКА	x	11%	11%	11%	11%	0%
ПОПРАВКА	x	26 482р.	28 498р.	34 721р.	39 564р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		273 643р.	294 481р.	358 787р.	408 828р.	374 804р.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВOK, РУБ.	<i>X</i>	273 643р.	294 481р.	358 787р.	408 828р.	374 804р.
<i>Относительная поправка</i>	<i>x</i>	<i>0,3988</i>	<i>0,3988</i>	<i>0,4547</i>	<i>0,3200</i>	<i>0,2217</i>
<i>Весовой коэффициент</i>	<i>x</i>	<i>0,1689</i>	<i>0,1689</i>	<i>0,1481</i>	<i>0,2104</i>	<i>0,3037</i>
<i>Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м</i>	348 938р.					
<i>Справедливая стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.</i>	358 464 007р.					

Источник: расчеты оценщика

7.7. Согласование результатов расчетов и расчет итоговой справедливой стоимости Объекта оценки

Для получения итоговой справедливой стоимости Объекта оценки необходимо осуществить согласование (обобщение) результатов расчета стоимости Объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости Объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Для определения справедливой стоимости Объекта оценки использованы два подхода – доходный и сравнительный и в рамках каждого из подходов использовался только один метод.

Доходный подход отражает ожидания потенциального инвестора, выражаемые в получении определенного потока доходов от вложений в конкретный объект недвижимости.

Сравнительный подход основывается на анализе данных о ценах предложения аналогичных объектов и отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

Стоимость, определенная с использованием доходного подхода, превышает стоимость, определенную с использованием сравнительного подхода. Высокая стоимость, рассчитанная с использованием доходного подхода, обусловлена высокими арендными ставками согласно заключенным договорам аренды. В соответствии с условиями договоров аренды арендная ставка установлена в у.е, которая пересчитывается в рублевый эквивалент по курсу доллара США или Евро, установленным ЦБ РФ на дату платежа, в зависимости от того какой курс валюты больше.

Принимая во внимание ситуацию на валютном рынке и рынке недвижимости, существует достаточно высокий риск пересмотра существующих условий договоров аренды. В связи с чем доходному подходу присвоен меньший вес в размере 40%. Соответственно сравнительному подходу – 60%.

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-7

Наименование подхода	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	Вес, %	Скорректированная справедливая стоимость Объекта оценки, руб.
Доходный подход	513 179 346р.	40%	205 272 000р.
Сравнительный подход	358 464 007р.	60%	215 078 000р.
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.		100%	420 350 000р.
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.			350 291 666,67р.

Источник: расчеты оценщика

Границы интервалов

Границы интервалов стоимости Объекта оценки лежат в диапазоне от 298 976 767 рублей до 536 012 572 рублей с учетом НДС.

В качестве границ интервалов были приняты значения интервалов цен аналогов, рассчитанных с применением сравнительного подхода. Относительный разброс затем был использован для вычисления границ интервалов стоимости.

8. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки

Проведенный анализ торговой недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость нежилых помещений площадью 1027,3 расположенных по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д.61 в составе: подвал Б, В; пом. I – комн. I; пом. II – комн. с I по 32; этаж I – ком. Б, В, б; пом. II – комн. I, Ia, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259), по состоянию мая 2019 года составляет:

С учетом НДС: 420 350 000 (Четыреста двадцать миллионов триста пятьдесят тыс. рублей)

Без учета НДС: 350 291 666,67 (Триста пятьдесят миллионов двести девяносто од. тысяча шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

Оценщик

О. А. Рякова

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Ю.В. Сафонов

9. Законодательные и нормативно-правовые акты, методическая и справочная литература, другие данные

1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
3. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»
4. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
5. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
7. Харрисон С. Оценка недвижимости, Учебное пособие, М., 1994
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - М., издательство СПбГТУ, 1997
9. Оценка недвижимости под ред. Федотовой М.А., Грязновой А.Г., Учебное пособие, М, 2003
10. Стрельникова Т.А. Оценка недвижимости: теория и методика, Учебно-методическое пособие, Саратов, 2002.
11. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Москва. 1998
12. Д.Фридман, Н.Оурдуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Москва. 1997
13. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. - М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004
14. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец/под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008
15. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М.: Финансы и статистика, 2006
16. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 23, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2018 г.
17. Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.).
18. Ежемесячные информационно-аналитические бюллетени рынка недвижимости RWAY
19. Интернет источники (ссылки приведены по тексту отчета)

10. Приложения

- Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки
- Копии документов, предоставленные Заказчиком
- Копии документов Оценщика

Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки

<https://www.cian.ru/sale/commercial/203735726/>

Торговая площадь, 378,7 м²
 Москва ЮЗАО р-н Южнобутовский ул. Академика Павлова 4 14 этаж
 Метро Мухоморова 15 мин. пешком

139 000 000 Р

ИИИ Contact Real Estate
 Контактный центр
 Call 800-100-1000

Площадь: 378,7 м² | Этаж: 1 из 23 | Планировка: Свободно

На продажу предлагается торговый торговый бизнес площадью 378,7 кв.м. Архитектурно-проектный дизайн. Цена аренды 7 млн / кв. м/год.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/204982724/>

Торговая площадь, 398 м²
 Москва ЮЗАО р-н Академический Подольский ул. 20/1082 10 этаж
 Профсоюзная 4 мин. пешком | Академическая 7 мин. пешком
 Метро Мухоморова 15 мин. пешком

188 000 000 Р

ИИИ Юлиа Буракова
 Call 800-100-1000

Площадь: 398 м² | Этаж: 1 из 9 | Планировка: Занято до апр 2019

СВОБОДНО! торговая и ПРОДОВОДЯ торговые помещения, расположенные на первом и втором этажах здания, расположенного в 2-х км от метро Мухоморова, на 1-м этаже жилого дома, расположенного в спальной и торговой зонах района с отличной транспортной доступностью.

Общая площадь - 398 м² - Площадь 1-го этажа - 130 м² - Площадь второго 268 м² - Для продажи аренда со стороны ул. Подольская - Большая витрина по фасаду здания - Рядом остановка общественного транспорта.

Узнайте больше!
 Забейте в поисковик и получите консультацию специалиста

<https://www.cian.ru/sale/commercial/197859977/>

Москва ЮЗАО р-н Чертановский Новотроицкая ул. 50 10 этаж
 Метро Мухоморова 15 мин. пешком | Профсоюзная 17 мин. пешком
 Валуевская 17 мин. пешком

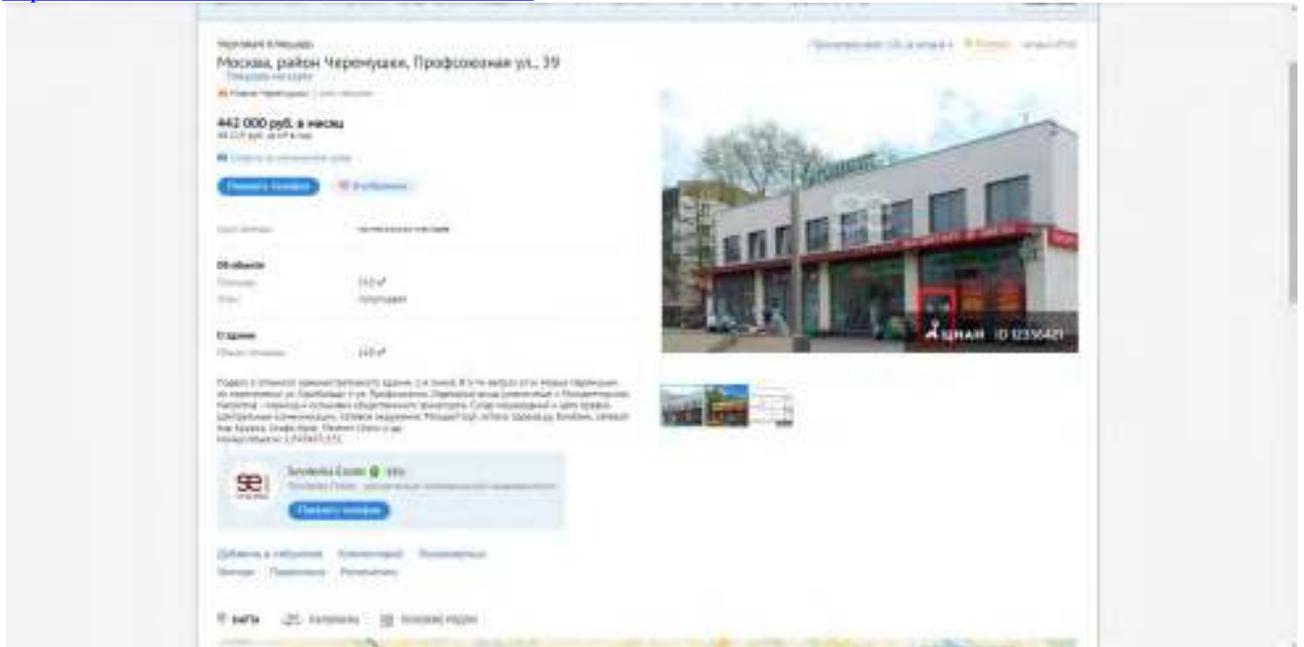
от 98 749 617 до 128 888 000 Р

ИИИ ЭКО-2042
 Контактный центр

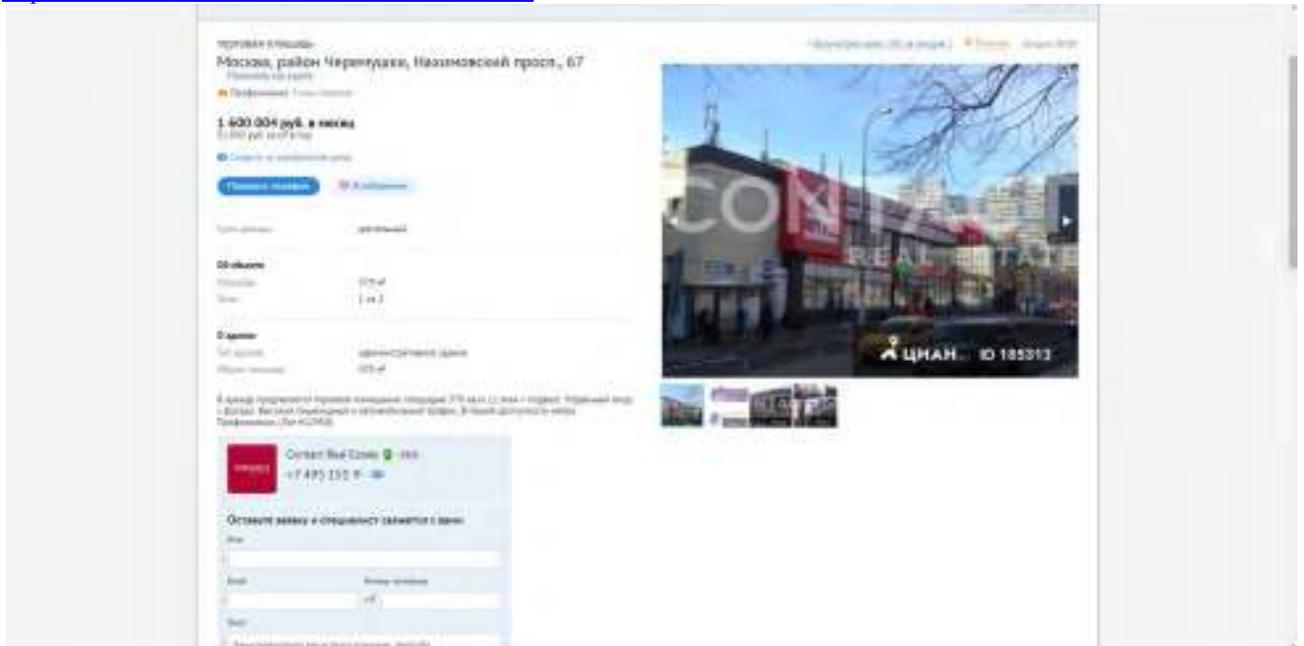
Площадь: от 250 до 326,3 м² | Этаж: 1 из 6 | Планировка: Свободно | Класс: А

Высочайший элитный бизнес, премиум!
 Отличное предложение для инвестирования! Предлагаем приобрести 326,3 кв.м. торговой площади в Новотроицкой, 50 (3-й этаж) в здании от метро Мухоморова, Рядом современная элитная торговая площадь. Расположена на перекрестке улиц Профсоюзная и Новотроицкая. Первая линия дома. Очень высокий потолочный и автомобильный уровень. Предлагаем также 10% отчисления от арен

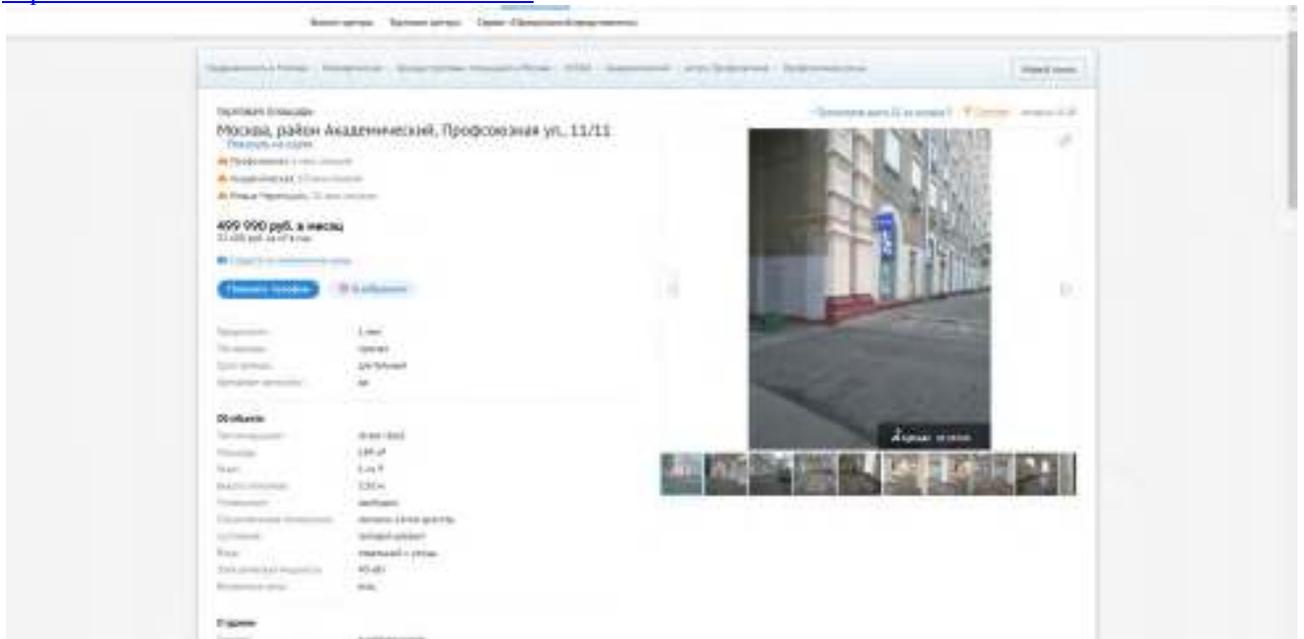
<https://www.cian.ru/rent/commercial/164159081/>



<https://www.cian.ru/rent/commercial/159688265/>



<https://www.cian.ru/rent/commercial/163965305/>



<https://www.cian.ru/rent/commercial/157567223/>

Продажа в аренду
 Москва, район Академический, Профсоюзная ул., 7/12
 Показать на карте

Академический район
 Профсоюзная ул. 7/12
 Новая Профсоюзная ул. 21/10/10/10

700 000 руб. в месяц
 49 150 руб. за 1 кв. м

Состояние: отличное

Получить консультацию **99** **Оформить заявку**

Площадь: 1 400 кв. м
 Тип здания: офис
 Состояние: отличное
 Планируемый срок сдачи: 14 лет
 Категория недвижимости: ОА

Объект

Состояние: отличное
 Площадь: 1 400 кв. м
 Этаж: 2 из 9
 Планировка: свободная
 Состояние: отличное
 Материал: мрамор, гранит
 Вид: панорамный вид
 Видеонаблюдение: нет

Описание

Тип здания: офис
 Состояние: отличное
 Этаж: 2 из 9
 Планировка: свободная
 Материал: мрамор, гранит
 Вид: панорамный вид
 Видеонаблюдение: нет



4 СКАЧАТЬ ФОТОГРАФИИ



**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:

Ряскова Ольга Александровна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4510 № 137910, выдан 26.02.2008г.
Отделением по району Бибирево ОУФМС России по гор. Москве в
СВАО
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 19 » ноября 2018г., регистрационный № 010367

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.

Выдано « 19 » ноября 2018 года.

Президент  С.А. Табакова

0025700 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009414-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Рясковой Ольге Александровне

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

intertek
Total Quality. Assured.

CERTIFICATE OF REGISTRATION

Настоящим подтверждается, что система менеджмента компании:

ООО «Экспертиза Собственности» Торгово – Промышленной Палаты Российской Федерации

Головной офис: Россия, Москва, Холодильный переулок, д.3, корп. 1, стр.3, пом. 1, комн. 37, офис 306

была зарегистрирована Интертек как соответствующая требованиям:

ISO 9001:2015

Система менеджмента распространяется на следующий вид деятельности:

судебная экспертиза и оценочная деятельность

Сертификат №:
20111003002

Первоначальная дата выдачи:
29 марта 2010

Дата утверждения сертификации:
02 мая 2019

Дата выпуска:
02 мая 2019

Действителен до:
22 мая 2022



Intertek



014

Калин Молдовин
Президент, Business Assurance

Intertek Certification Limited,
Великобритания, DE24 8ZF, Дерби, 10A
Victory Park, Victory Road

Intertek Certification Limited
аккредитована UKAS согласно
сертификату аккредитации № 014
и приложения к нему



Выпуск настоящего сертификата не означает на компанию Intertek каких-либо обязательств перед третьей стороной, исключая ИМТ. Такими являются только в рамках Службы ИМТ и Сертификации. Настоящий сертификат действителен при условии поддержания организацией системы в рабочем состоянии в соответствии с требованиями компании Intertek по сертификации систем. Если действие настоящего сертификата может быть подтверждено посредством 3-х летнего сербиджа: valid@intertek.com либо по телефону: +7 (495) 797-0000. Сертификат в качестве обязательного приложения к нему, который не должен быть аннулирован по первым требованиям.



Национальное партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков» Национальное партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»



Саморегулируемая
Межрегиональная
Ассоциация
Оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
«Экспертиза собственности»
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации

ИНН 77/0062184
109012 г. Москва, ул. Ильинка, д.5/2

Является членом
Национального партнерства
«Саморегулируемая Межрегиональная
Ассоциация Оценщиков»

Свидетельство № **311**
Дано в г. **Москва** **23 августа 2005 г.**



Подпись *М.А.*

Президент РИ «СМО»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
В случае прекращения членства данные свидетельства подлежат возврату в НП «СМО»

Национальное партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков» Национальное партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»

**ПОЛИС N 160000-035-000179
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Ряскова Ольга Александровна
Паспорт РФ 45 10 137910
Адрес: г.Москва, ул.Мурановская, д.4, кв.226
Выдан (когда, кем): 26.02.2009 г. отделением по району Бибирево ОУФМС России по гор.Москве в СВАО

Диплом о высшем образовании К №00668
Дата выдачи: 22 июля 2011 г.
Выдан (кем): Федеральным государственным образовательным бюджетным учреждением высшего профессионального образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма (на каждый период страхования) 10 000 000,00 руб.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 160000-035-000179 от 26.10.2016 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01.01.2017 г. по 31.12.2019 г.
Ответственность Страховщика по каждому страховому периоду наступает при условии оплаты страховой премии.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 160000-035-000179 от 26.10.2016 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

<p align="center">СТРАХОВАТЕЛЬ: С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p> <p align="center"> _____/О.А.Ряскова/</p>	<p align="center">СТРАХОВЩИК: Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/500/15-с от 26.11.2015 г. Телефон: 7-15-00430, доб. 108</p> <p align="center"> _____/О.А.Аракелова/</p> <p>М.П. Полис оформил: Юков А.В.</p>
--	--

Дата выдачи полиса: 26.10.2016 г.

СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-071236/16 от «07» ноября 2016

«10» ноября 2016

г. Москва

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-071236/16 от «07» ноября 2016 (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 107996, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д.21/5 Телефон: (495) 502-82-28
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникновению вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «26» октября 2016 года по «31» декабря 2019 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 300.000.000,- (Триста миллионов). Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере Рублей 100.000.000,- (Сто миллионов).
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором №433-071236/16 от «07» ноября 2016.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Зам. начальника отдела – Заведующий отделом систематизации договоров продаж
Прохорова Т.В., действующая на основании приказа от 11.11.2015 г.)



Копии документов, предоставленные Заказчиком

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управления Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи
Документы-основания

31.07.2008 г.

Субъект (субъекты)
права

Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ» зарегистрированным по праву собственности по финансовым рынкам с 17 октября 2006 г. в реестре за № 0642-94119279 под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ОЛМА-ФИНАНС» Выдана в реестре паевых инвестиционных фондов выданная Федеральным управлением по финансовым рынкам России 02.11.2006 г. за № 09-СХ/114792

Вид права
Объект права

Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", учтаны в части на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»
Общая долевая собственность
Адрес: МОСКВА, проезд ПАХИМОВСКИЙ, д.61
Наименование Помещения:
Назначение: нежилое
Площадь 1027,3 кв.м.
(список помещений представлен на обороте)
38920

Квартальный (или
ежегодный) номер
Существующие
ограничения
(обременения) права

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АРЕНДА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 31.07.2008 года
сделана запись регистрации № 77-77-11/110/2006-538

Регистратор

Муряшко Е.И.



Серия 77 АИ

№ 76626

Handwritten signature



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ

«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии» по Москве

Российская Федерация, 111397,
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20
тел.8(495)411-60-19, доб.11-14, факс: доб.11-26
E-mail: fgu77@z77.rosreestr.ru

ОКПО57040686, ОГРН
1027700485757,
ИНН/КПП 7705401340/772043001

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 31.10.2016

№ 77/100/208/2016-2218

На основании запроса от 26.10.2016 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:05:0003003:6259
наименование объекта:	нежилое помещение
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	1027,3 кв.м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	подвал - комнаты Б, В; помещение I - комната I; помещение II - комнаты с 1 по 32; этаж I - комнаты б, Б, В; помещение II - комнаты I, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, просп.Нахимовский, д.61
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 77-77-11/110/2006-538 от 28.11.2006

4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление помещениями подвал ком.Б, В, пом.І ком.1, пом.ІІ ком.1-32, этаж 1 ком.Б, В, б, пом.ІІ ком.1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, 8-13 площадью 1027, 3 кв.м. ЧАСТЬ ОБЪЕКТА подвал - комнаты Б, В; помещение I - комната 1; помещение II - комнаты с 1 по 32; этаж I - комнаты б, Б, В; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13
	дата государственной регистрации:	28.11.2006
	номер государственной регистрации:	77-77-11/110/2006-583
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Дата окончания срока действия договора до 01.10.2021г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС", ИНН: 7707500642, ОГРН: 1037739831326
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от «17» октября 2006г. (в реестре за № 0642-94119279) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, выданная Федеральной службой по финансовым рынкам России 02.11.2006 г. за №06-СХ-01/17972
4.1.2.	вид:	Аренда, г.Москва, просп.Нахимовский, д.61: подвал - комнаты Б, В; помещение I - комната 1; помещение II - комнаты с 1 по 32; этаж I - комнаты б, Б, В; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13
	дата государственной регистрации:	13.07.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-06/023/2012-191
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с момента государственной регистрации до 06.06.2016 года включительно
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Городской супермаркет", ИНН: 7705466989
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды от 01.06.2012 №АВИ-ГС/НП61, дата регистрации 13.07.2012, №77-77-06/023/2012-191
4.1.3.	вид:	Аренда, подвал ком.Б, В, пом.І ком.1, пом.ІІ ком.1-32, этаж 1 ком.Б, В, б, пом.ІІ ком.1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, 8-13 площадью: 1027, 3 кв.м /ВЕСЬ ОБЪЕКТ/ подвал - комнаты Б, В; помещение I - комната 1; помещение II - комнаты с 1 по 32; этаж I - комнаты б, Б, В; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13
	дата государственной	07.09.2006

регистрации:	
номер государственной регистрации:	77-77-06/046/2006-436
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	до 06.06.2016
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АВ-ИНВЕСТ", ИНН: 7705642994
основание государственной регистрации:	ДОГОВОР АРЕНДЫ от 06.06.2006 № НП61.01-0606/Д ; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ от 05.12.2006 № 1 к договору аренды от 06.06.2006 № НП61.01-0606/Д Дата регистрации 13.02.08, №77-77-06/066/2007-896
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовытязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Лотоцкий Андрей Николаевич, от имени представляемого по доверенности: Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС"

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер I категории

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)



Байбулдина С. П.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Процето, пренумеровано и скреплено

21) листа (ов)

Е. А. М. У. А. В. И. И. С. И.



**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

« <u>07</u> » <u>ноября</u> 2016 г. № <u>77/501/16-1252118</u>	
Кадастровый номер:	77:05:0003003:6259
Номер кадастрового квартала:	77:06:0003009
Предыдущие номера:	38920, 2663/60
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	17.02.2014

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:06:0003009:1133
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Подвал № 0, Этаж № 1
3	Площадь помещения:	1027.3
4	Адрес (описание местоположения):	г.Москва, просп.Нахимовский, д.61
5	Назначение:	Нежилое помещение
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	_____
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	_____

65

8	Кадастровая стоимость (руб.):	195198896.13
9	Сведения о правах:	
	Общая долевая собственность, регномер 77-77-11/110/2006-538 от 28.11.2006 г., правообладатель: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в	
	Общая долевая собственность, регномер 77-77-11/110/2006-538 от 28.11.2006 г.	
10	Особые отметки:	
	подвал - комнаты Б, В; помещение I - комната 1; помещение II - комнаты с 1 по 32; этаж 1 - комнаты б, Б, В; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	

12	Сведения о кадастровых инженерах:	

13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	_____
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	_____
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	_____
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

Начальник отдела		Г.С. Баранов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

« 07 » ноября 2016 г. № <u>77/501/16-1252118</u>	
Кадастровый номер:	77:05:0003003:6259

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (Р), м ²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	_____	весь	_____	Аренда (в том числе, субаренда)
2	_____	весь	_____	Аренда (в том числе, субаренда)
3	_____	весь	_____	Доверительное управление

Начальник отдела		Г.С. Баранов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

удостоверительная надпись Московской регистрации

ДОГОВОР КРАТКОСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М-06-506409

(Номер договора)

23 10 2003

(Число) (Месяц) (Год)

770603009009

(Кадастровый №)

61100257

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Московский земельный комитет, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Объединения регулирования землепользования Москомзема в Юго-Западном административном округе Москвы Карпизенкова Геннадия Михайловича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от "04" января 2003 г. № 33-И-1/3-(34) от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ФЕРМИ", в лице генерального директора Калимулиной Алфии Мухаметовны, действующей на основании устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Юго-Западного административного округа от 15.09.2003 г. № 1659-РП (МКЗ от 22.09.2003 г. Рег. № РД4-6082/3) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью 702 (семьсот два) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Нахимовский проспект, вл. 61, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации части здания под магазин без права застройки.

Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

Планы земельного Участка (Приложение 2, 2а) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

2. Договор заключается до 30 июня 2006 года и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

По истечении срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме капитальных зданий, строений и/или сооружений, непосредственно связанных с Участком) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия договора, за исключением случаев предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка производится по акту сдачи-приемки. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок

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

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

3. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем присвоения настоящему Договору в Москомземе учетного номера, и вносится Арендатором арендной платы, не позднее 5-го числа первого месяца квартала.

Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору. Приложение №1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

4. Особые условия:

4.1. Арендатору необходимо использовать земельный участок по целевому назначению в соответствии с санитарными нормами.

4.2. Арендатору обеспечить беспрепятственный доступ в любое время суток МГУП "Мосводоканал" и ГУП "Мосгаз" к эксплуатируемым объектам.

5. Права и обязанности сторон.

5.1. Арендатор обязуется:

- Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления;
- Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора;
- Исполнять обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами;
- Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором;
- Представить по требованию Москомзема документы для формирования землеустроительного дела;
- Не сдавать земельный участок в субаренду, не осуществлять сделок с правом аренды;
- Исполнять иные обязанности, вытекающие из арендных отношений.

5.2. Арендодатель имеет право:

- Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора и по основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и/или г. Москвы.

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

Арендодатель обязуется:

- Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;
- Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6. Санкции:

- В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

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

- В случае несвоевременного возврата земельного участка Арендатор уплачивает Арендодателю пеню за каждый день не возврата в размере 0,5 процентов от размера годовой арендной платы.

- В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в разделе "особые условия", Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка и предъявлением иска в арбитражный суд г. Москвы.

Приложения к договору:

- а) Приложение №1 - Расчет арендной платы.
- б) Приложение №2 - План границ земельного участка.
- в) Приложение № 2а - Ситуационный план.

8. Юридические адреса сторон и финансовые реквизиты:

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ:
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
115054 Москва, ул. Бахрушина, 20

АРЕНДАТОР:
Общество с ограниченной
ответственностью "ФЕРМИ"
Юридический адрес: 140100, Московская
область, г. Раменское, ул. Десантная,
дом 10
Почтовый адрес: 140100, Московская
область, г. Раменское, ул. Десантная,
дом 10
Расчетный счет № 40702810400000013563
к/с 30101810700000000666

Расчетный счет N 40603810900001300001
в АКБ "Русский земельный банк" г. Москва
корреспондентский счет 30101810700000000730

БИК 044552730
ИНН 7705031674

в ОАО РАКДБ «РосДорБанк» г. Москва
БИК 044583666
ИНН 5040047685,
ОКПО 51909120
Телефон 318-40-40

Телефон 718-24-10 (отдел кадастра)
331-02-22 (секретарь)

9. Подписи сторон:

От Арендодателя:

От Арендатора:

Начальник объединения
регулирования землепользования
в Юго-Западном административном округе
на основании доверенности
от "04" января 2003 г. № 33-И-1/3-(34)

Генеральный директор

 Г.М. Карпизенков

 А. М. Калимулина

М.П.
" " _____ 200__ г.



_____ 200__ г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Общество с ограниченной ответственностью "ФЕРРИТ"

землеустроительное дело № 06/100257

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК № 61/00257

1.1. Площадь земельного Участка (всего)	кв.м.	30
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категории земель аренды - равна и устанавливается исходя из ставки за 1 кв. руб.		180000
1.4. Коэффициент дифференциации по территории округа базовых ставок ежегодной арендной платы		1.000
1.5. Коэффициент индексации: (Введен с 01.01.2003 г.)		4.32
2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок:	руб.	59500.40

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (Москомзем)

Расчетный счет № 4010181080000010041 Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва

БИК 044583001

Поля 104-110 и 24 платежного поручения:

2010202	45293540000
---------	-------------

Назначение платежа*: Арендная плата за землю по договору аренды № _____ от _____ кв. квартал _____ года (ИДК не обязательна).

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы "Об арендной плате за землю в городе Москве" от 25.09.98 № 980-РМ, "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" от 02.04.99г. № 285-РМ, Федеральных законов от 31.12.1999 № 227-ФЗ "О федеральном бюджете на 2000 год", от 27.12.2000 № 150-ФЗ "О федеральном бюджете на 2001 год", от 14.12.2001 г. № 163-ФЗ "Об индексации ставок земельного налога", от 24.07.2002 № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ".

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

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

4. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная с дня, следующего за сроком внесения арендной платы по день уплаты включительно.

5. При оформлении платежного поручения ссылка на номер договора аренды земли обязательна.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник объединения
регулирования землепользования
в Юго-Западном административном округе
на основании доверенности
от "04" января 2003 г. № 33-И-1/3-(34)

От Арендатора:

Генеральный директор

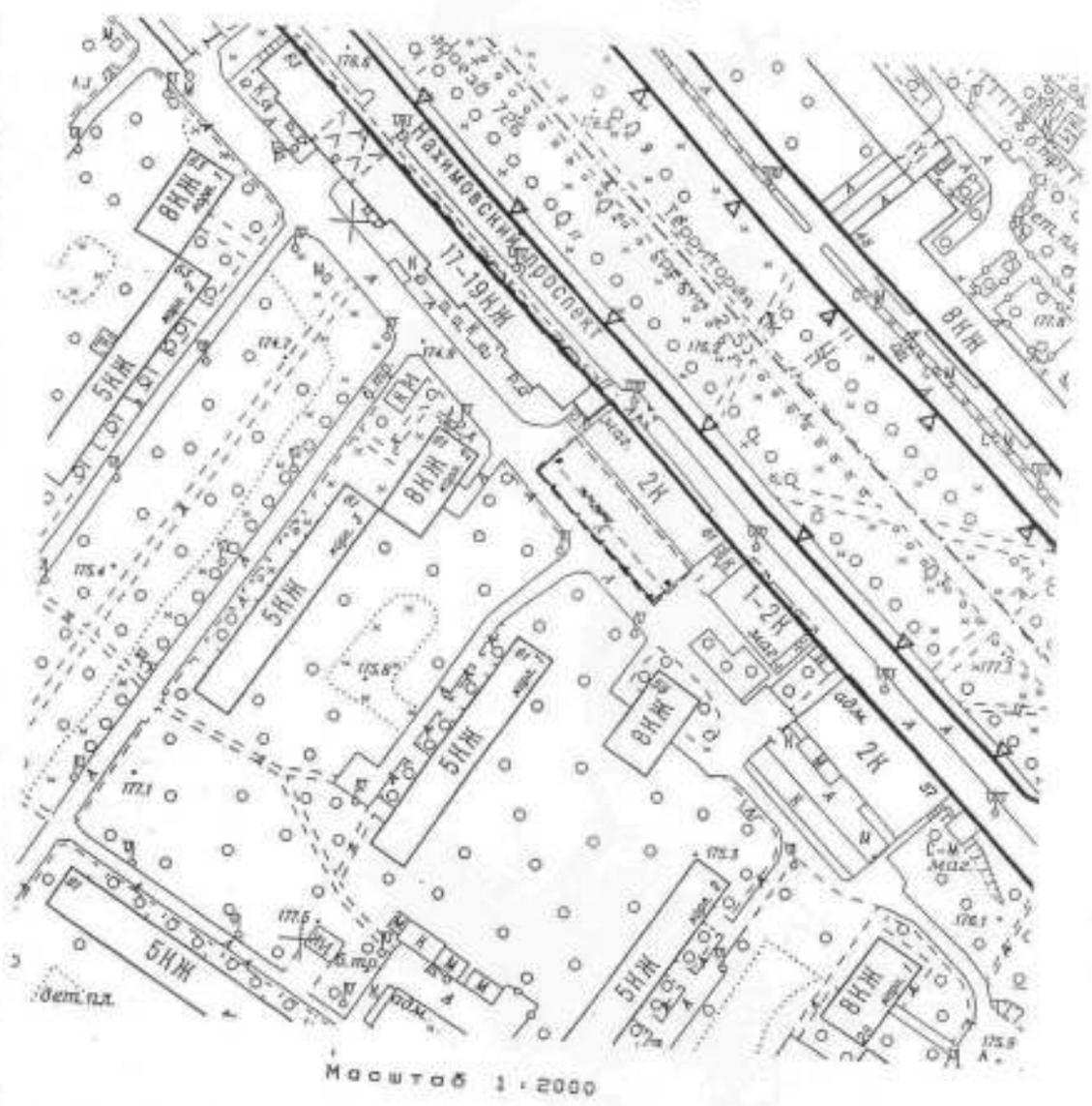


Приложение *д9* к Договору
№ *М-06-506400*
от *28. октября* 2003 г.
Кадастровый № 770603009009

Ситуационный план

Общества с ограниченной ответственностью "ФЕРМИ"

по адресу: Нахичеванский проспект, вл. 61



Начальник ТОВЗ



Подпись

Г.М. Карлизенков

Приложение 2 к договору

N М-56-506409 от 28.10.2013

Кадастровый N 740603009000

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Общества с ограниченной ответственностью "ФЕРМИ"
По адресу: во владении 61 по Нахимовскому проспекту

Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ р1

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1-2	ЮВ 45 0.0	0.003	
2-3	ЮЗ 43 25.6	14.370	
3-4	СЗ 44 23.1	49.151	
4-5	СВ 44 32.8	14.297	
5-1	ЮВ 44 27.7	48.866	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 702.2 КВ.М.



Начальник ТОРЗ

М.П.

№ 11. Кв. 1009

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ОЛМА-ФИНАНС»

ИНН 7707500642, ОГРН 1037739831326

Место нахождения: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1

Почтовый адрес: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1

р/с 40701810600140000020 в Банк ВТБ (ОАО) г. Москва

БИК 044525187 к/с 3010181070000000187

Телефон: (495) 699-96-15 Факс: (495) 699-61-71

Исх. № 1869 от 24.06.2011

Генеральному директору
ЗАО «АВ-Инвест»

Русову С.П.

УВЕДОМЛЕНИЕ

по договору аренды нежилого помещения
№ИП61.01-0606/Д от 06 июня 2006 года

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», являющееся арендодателем по договору аренды нежилого помещения №ИП61.01-0606/Д от 06.06.2006 г. (далее – договор аренды), в соответствии с п. 3.2. договора аренды настоящим **уведомляет** о нижеследующем:

1. Постоянная часть арендной платы по договору аренды нежилого помещения № ИП61.01-0606/Д от 06.06.2006 г. за пользование Помещением, указанным в п. 2.1. Договора аренды, устанавливается в размере **51 085,94 (Пятьдесят одна тысяча восемьдесят пять целых девятьсот сорок четыре сотых) условных единицы** в месяц без учета НДС.

2. Ставка постоянной арендной платы по договору аренды нежилого помещения № ИП61.01-0606/Д от 06.06.2006 г., установленная п. 1 данного уведомления, вступает в действие с «01» августа 2011 г.

Генеральный директор



Машкова Е.А.

Уведомление получено

27» 08» 2011

Представитель ЗАО «АВ-Инвест»

Иск. Суворова Ирина Владимировна / Суворова И.В.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ОЛМА-ФИНАНС»

ИНН 7707500642, ОГРН 1037739831326

Место нахождения: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1

Почтовый адрес: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1

р/с 407018106600140000020 в Банке ВТБ (ОАО) г. Москва

БИК 044525187 к/с 30101810700000000187

Телефон: (495) 699-96-15 Факс: (495) 699-61-71

Исх. № 717 от 27 марта 2014 г.

Генеральному директору
ЗАО «АВ-Инвест»

Русову С.Н.

УВЕДОМЛЕНИЕ

по Договору аренды нежилого помещения
№НП61.01-0606/Д от 06 июня 2006 года

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого пассивного инвестиционного фонда пельвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», являющегося Арендодателем по Договору аренды нежилого помещения №НП61.01-0606/Д от 06.06.2006 г. (далее по тексту Договор аренды), в соответствии с п. 3.2. Договора аренды настоящим *уведомляет* о нижеследующем:

1. Постоянная часть Арендной платы по Договору аренды нежилого помещения № НП61.01-0606/Д от 06.06.2006 г. за использование Помещения, указанным в п. 2.1. Договора аренды, устанавливается в размере 53640, 24 (Пятьдесят три тысячи шестьсот сорок целых двадцать четыре сотых) условных единицы в месяц без учета НДС.

2. Ставка Постоянной части Арендной платы по Договору аренды нежилого помещения № НП61.01-0606/Д от 06.06.2006 г., установленная п. 1 данного уведомления, вступает в действие с «01» мая 2014 г.

Генеральный директор



Виноградов К.В.

Уведомление получено

27.03.2014

Представитель ЗАО «АВ-Инвест»

В.А. Чернова

Протокол и проект решения

59 лист 06

78 страниц

дата: 08.05.2019



ООО «ЭКСО» ТПР РФ

