



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

127018, г. Москва, ул. Селезневая, д. 1, стр. 15, Телефон: (495) 502-82-28, факс (495) 6288363  
Адрес электронной почты: [ekso@eksotpp.ru](mailto:ekso@eksotpp.ru); Адрес сайта: [www.eksotpp.ru](http://www.eksotpp.ru)

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 136/1115**

**рыночной стоимости нежилого здания площадью 3 899,4  
кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы,  
д. 57 (условный номер: 37728)**

**Дата проведения оценки:** 11 декабря 2015 года

**Дата составления отчета:** 11 декабря 2015 года

**Заказчик:** ООО «Управляющая компания  
«ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым  
паевым инвестиционным фондом  
недвижимости «АТЛАНТ» под  
управлением ООО «Управляющая  
компания «ОЛМА-ФИНАНС»

**Исполнитель:** ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Москва, 2015 год

Генеральному директору  
ООО «Управляющая компания  
«ОЛМА-ФИНАНС» Д.У.  
Закрытым паевым  
инвестиционным фондом  
недвижимости «АТЛАНТ» под  
управлением ООО  
«Управляющая компания  
«ОЛМА-ФИНАНС»  
г-ну Виноградову К.В.

Уважаемый Константин Владиславович!

В соответствии с договором от 02.12.2015 г. № 69/11/15 об оказании услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭКСО» ТПП РФ) провело работы по определению рыночной стоимости нежилого здания площадью 3 899,4 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (условный номер: 37728) (далее по тексту «Объект оценки»), по состоянию на 11 декабря 2015 г.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для определения стоимости чистых активов Фонда. Иное использование результатов не допускается.

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; стандартами и правилами НП «Кадастр-оценка».

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 рыночная стоимость нежилого здания площадью 3 899,4 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (условный номер: 37728), по состоянию на 11 декабря 2015 года составляет:

**997 048 000 (Девятьсот девяносто семь миллионов сорок восемь тысяч) рублей с учетом НДС**

**844 955 932,20 (Восемьсот сорок четыре миллиона девятьсот пятьдесят пять тысяч девятьсот тридцать два) рубля, 20 копеек без учета НДС**

*«Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям 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. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).*

Оценщик I категории

Ю.В. Сафонов

Генеральный директор

Н.К.Шелепнев

## СОДЕРЖАНИЕ

|        |                                                                                                                                                                                                                                              |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....                                                                                                                                                                                                                 | 4  |
| 2.     | ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....                                                                                                                                                                                                                       | 5  |
| 3.     | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ .....                                                                                                                                                                                                 | 5  |
| 3.1.   | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....                                                                                                                                                                                                             | 5  |
| 3.2.   | СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ .....                                                                                                                                                                                      | 6  |
| 3.3.   | СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ У ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧЕН ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....                                                                                                                                                             | 7  |
| 4.     | ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....                                                                                                                                                                                                                        | 8  |
| 4.1.   | ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....                                                                                                                                                     | 8  |
| 4.2.   | ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....                                                                                                                                                                                           | 10 |
| 4.3.   | АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ .....                                                                                                                                                                                        | 10 |
| 4.4.   | ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ .....                                                                                                                                                                                                                    | 11 |
| 5.     | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                                                | 11 |
| 5.1.   | ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                 | 11 |
| 5.2.   | КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                            | 11 |
| 5.3.   | ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ .....                                                                                                                                                                                                     | 14 |
| 5.4.   | ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....                                                                                                                                   | 14 |
| 5.5.   | ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                                 | 14 |
| 5.6.   | ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....                                                                                                                                                                                                                    | 15 |
| 6.     | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....                                                                                                     | 16 |
| 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..... | 16 |
| 6.2.   | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                       | 18 |
| 6.3.   | ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ .....                                                                                                                                                                                               | 18 |
| 6.4.   | ВЫВОДЫ .....                                                                                                                                                                                                                                 | 22 |
| 6.5.   | ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....                                                                                                                                                                               | 22 |
| 7.     | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....                                                                                                                                                                                             | 23 |
| 7.1.   | ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....                                                                                                                                                                           | 23 |
| 7.2.   | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ .....                                                                                                                                                            | 24 |
| 8.     | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                                          | 26 |
| 8.1.   | ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                 | 26 |
| 8.2.   | РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....                                                                                                                                                                             | 27 |
| 8.2.1. | ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....                                                                                                                                                                                                                        | 27 |
| 8.2.2. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ .....                                                                                                                                                                                                   | 28 |
| 8.2.3. | РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....                                                                                                                                                                             | 29 |
| 8.3.   | РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....                                                                                                                                                                         | 30 |
| 8.3.1. | ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....                                                                                                                                                                                                                        | 30 |
| 8.3.2. | ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....                                                                                                                                                                                                               | 31 |
| 8.3.3. | ОБОСНОВАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК.....                                                                                                                                                                                                      | 31 |
| 8.4.   | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                                                                                                                   | 39 |
| 9.     | ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                                                                                                                                                          | 40 |
| 10.    | ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ.....                                                                                                                                         | 41 |
| 11.    | ПРИЛОЖЕНИЯ .....                                                                                                                                                                                                                             | 42 |

## 1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: договор от 02.12.2015 г. № 69/11/15 об оказании услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд

### Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1-1

|                                      |                                                                                                                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки:                       | Нежилое здание площадью 3 899,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (условный номер: 37728)                     |
| Имущественные права на объект оценки | Вид права: общая долевая собственность.<br>Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление                |
| Вид права Владельца                  | Собственность<br>Права Владельца регламентированы Свидетельством о государственной регистрации права 77 АД № 076627 от 28 ноября 2006 г. |
| Балансовая стоимость                 | 19 885 334 руб.                                                                                                                          |
| 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      | 1 269 994 885р. |
| Сравнительный подход | 850 076 999р.   |

**Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки - нежилого здания площадью 3 899,4 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва ул. Свободы, д. 57 (условный номер 37728), по состоянию на 11 декабря 2015 г. составляет:**

**997 048 000 (Девятьсот девяносто семь миллионов сорок восемь тысяч) рублей с учетом НДС**

**844 955 932,20 (Восемьсот сорок четыре миллиона девятьсот пятьдесят пять тысяч девятьсот тридцать два) рубля, 20 копеек без учета НДС**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: для определения стоимости чистых активов Фонда.

## 2. Задание на оценку

Таблица 2-1

|                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки:                                                                                                                       | 1. Нежилое здание, площадью 3 899,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (условный номер: 37728)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: | 1. Вид права: общая долевая собственность.<br>Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Вид стоимости:                                                                                                                                                              | Рыночная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Цель оценки:                                                                                                                                                                | Определение рыночной стоимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Предполагаемое использование результатов оценки:                                                                                                                            | Для определения стоимости чистых активов Фонда.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Дата оценки:                                                                                                                                                                | 11 декабря 2015г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Срок проведения оценки:                                                                                                                                                     | С 02.12.2015 г. по 11.12.2015 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.</li> <li>- Федеральные стандарты оценки:<br/>ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297,<br/>ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 298,<br/>ФСО №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №299,<br/>ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.</li> <li>- стандарты и правила НП «Кадастр-оценка».</li> </ul>                                                                                                                                                                                                              |
| Допущения, на которых основывается оценка:                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц</li> <li>- 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.</li> <li>- Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от заказчика в письменном и устном виде и не вступающую в противоречие с его профессиональным опытом</li> <li>- Оценщик вправе принять и другие ограничения, которые могут возникнуть в процессе оценки и будут отражены в отчете.</li> </ul> |

## 3. Сведения о заказчике оценки и оценщике

### 3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3-1

|                                        |                                                                                                   |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Организационно-правовая форма:         | Общество с ограниченной ответственностью                                                          |
| Полное наименование юридического лица: | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым |

|                                                                   |                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   | инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»                                                             |
| Дата государственной регистрации                                  | 19.08.2003 г.                                                                                                                                                   |
| Основной государственный регистрационный номер и дата присвоения: | 1037739831326<br>дата присвоения ОГРН - 19.08.2003г.                                                                                                            |
| Юридический адрес:                                                | 127051, Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр. 1                                                                                                                |
| Реквизиты Заказчика:                                              | ИНН 7707500642 КПП 770701001<br>р/с №40701810400130000023<br>в Банк ВТБ (открытое акционерное общество) г. Москва,<br>БИК 044525187<br>к/с 30101810700000000187 |

### 3.2. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 3-2

Таблица 3-2

|                                                                                                                                                                           |                                                                                                                 |                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фамилия, имя, отчество<br>Оценщика:                                                                                                                                       | Сафонов Юрий Вячеславович                                                                                       |                                                                                                     |
| Место нахождения Оценщика:                                                                                                                                                | 127018, г. Москва, ул. Складочная, д.1, стр.15                                                                  |                                                                                                     |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРОО):                                                                                                    |                                                                                                                 |                                                                                                     |
| Наименование СРОО:                                                                                                                                                        | Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» (НП «Кадастр-оценка») |                                                                                                     |
| Место нахождения СРОО:                                                                                                                                                    | г. Москва, Семеновский переулок, д.6, офис 501                                                                  |                                                                                                     |
| Регистрационный номер<br>согласно реестру членов<br>СРОО:                                                                                                                 | №00436                                                                                                          |                                                                                                     |
| Дата регистрации в СРОО:                                                                                                                                                  | 01 июня 2011г.                                                                                                  |                                                                                                     |
| Сведения о документах, подтверждающих получение профессиональных знаний в области<br>оценочной деятельности (сведения о повышении квалификации иные сведения при наличии) |                                                                                                                 |                                                                                                     |
| Документ, подтверждающий<br>получение профессиональных<br>знаний в области оценочной<br>деятельности:                                                                     | Наименование<br>образовательного<br>учреждения, выдавшего<br>документ:                                          | Академия народного хозяйства при<br>Правительстве РФ                                                |
|                                                                                                                                                                           | Вид документа:                                                                                                  | Диплом о профессиональной<br>переподготовке по программе «Оценка<br>стоимости предприятия (бизнеса) |
|                                                                                                                                                                           | Номер и дата выдачи:                                                                                            | ПП №419511 от 03.12.2001г.                                                                          |
| Сведения о повышении<br>квалификации в области<br>оценочной деятельности:                                                                                                 | Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная<br>деятельность» рег. №139 за 2004г.                          |                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                           | Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная<br>деятельность» рег. №386 за 2007г.                          |                                                                                                     |
| Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:                                                                                                              |                                                                                                                 |                                                                                                     |
| Наименование страховщика,<br>заключившего договор<br>страхования:                                                                                                         | ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы»                                                                   |                                                                                                     |
| Номер и дата заключение<br>договора страхования:                                                                                                                          | № ГО-ОЦ-940/14 от 31 декабря 2014г.                                                                             |                                                                                                     |
| Период действия договора<br>страхования:                                                                                                                                  | с 01.01.15г. по 31.12.17г.                                                                                      |                                                                                                     |
| Размер страховой суммы                                                                                                                                                    | 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.                                                                             |                                                                                                     |
| Стаж работы в оценочной<br>деятельности:                                                                                                                                  | С 1997г.                                                                                                        |                                                                                                     |
| Сведения о трудовом                                                                                                                                                       | № 05-ОК-С от 01.07.2011г. с ООО «ЭКСО» ТПП РФ                                                                   |                                                                                                     |

|                                                                                                              |                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| договоре, заключенном между<br>Оценщиком и юридическим<br>лицом:                                             |                                                                                                                                |
| Сведения о независимости<br>оценщика и юридического<br>лица, с которым Оценщик<br>заключил трудовой договор: | Удовлетворяют требованиям независимости, предусмотренным<br>ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-<br>ФЗ. |

### 3.3.Сведения о юридическом лице, с которым у Оценщика заключен трудовой договор

Таблица 3-3

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Организационно-правовая<br>форма:                                                              | Общество с ограниченной ответственностью                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Полное наименование:                                                                           | Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА<br>СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ<br>РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Основной государственный<br>регистрационный номер<br>(ОГРН):                                   | 1027700123835                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Дата присвоения ОГРН:                                                                          | 13.08.2002г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Место нахождения:                                                                              | 127018, г.Москва, ул.Складочная, д.1, стр.15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Контакты:                                                                                      | Телефоны: (495) 502-82-28, факс: (495) 626-83-63<br>E-mail: ekso@eksotpp.ru; Home page: www.eksotpp.ru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Сведения об обязательном страховании профессиональной ответственности юридического лица</i> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Наименование страховщика,<br>заключившего договор<br>страхования:                              | ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Номер и дата заключение<br>договора страхования:                                               | №ГО-ОЦ-900/14 от 18.12.2014г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Период действия договора<br>страхования:                                                       | с 01.01.2015г. по 31.12.2016г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Размер страховой суммы:                                                                        | 300 000 000 (Триста миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Дополнительная информация</i>                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Членство<br>в организациях:                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО») (Свидетельство №311 от 22 августа 2005г.)</li> <li>• Ассоциации российских банков (АРБ) (свидетельство №1327 от 07.10.2002г.),</li> <li>• АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (уведомление о присоединении от 13.12.2006г. №2600/1280),</li> <li>• Торгово-промышленная палата Российской Федерации (регистрационный номер 506 с 2005г.)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                            |
| Аккредитации:                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ФГУП «Главное производственно-коммерческое управление по обслуживанию дипломатического корпуса при Министерстве иностранных дел Российской Федерации» (ГлавУпДК при МИД России) - оценка стоимости недвижимого имущества (протокол от 22.01.2015г.)</li> <li>• Некоммерческое партнерство финансово-экономических судебных экспертов (свидетельство №024 от 12 января 2015г.).</li> <li>• ОАО АКБ «Международный Финансовый Клуб» (уведомление о включение в Реестр оценщиков-партнеров №35-5/00 от 21.04.2014г.)</li> <li>• Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство» (ОАО) – оценка недвижимого имущества (Письмо №14-08/4558 от</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Рекомендации от:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 06.08.2009г.)<br>• Высшего Арбитражного Суда РФ (Письмо №С3-7/ОП-449 от 07.08.1995г.)<br>• Судебного департамента Верховного Суда РФ (УСД-1/1874 от 28.06.2011г.). |
| Компания является правообладателем товарного знака (знака обслуживания) №345059, приоритет товарного знака 03 ноября 2006г., свидетельство зарегистрировано в Государственном реестре товарных знаков и знаков обслуживания Российской Федерации (Федеральная служба по интеллектуальной собственности, патентам и товарным знакам).                             |                                                                                                                                                                    |
| Система менеджмента качества ООО «ЭКСО» ТПП РФ признана соответствующей требованиям международного стандарта ISO 9001:2008. Сертификат соответствия (под аккредитацией UKAS) от 29.03.2010г., ежегодно подтверждается надзорными аудиторами. Система менеджмента качества распространяется на <u>судебно-экономическую экспертизу и оценочную деятельность</u> . |                                                                                                                                                                    |

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

## 4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### 4.1. Допущения и ограничительные условия, 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 и ограничениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

- ✓ исходная информация по объекту оценки для проведения настоящей оценки предоставлена Заказчиком. Отчет выполнен в соответствии и в рамках предоставленного Заказчиком 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 соотношение 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;
- ✓ итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п.36 ФСО №1).

✓ 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 и ограничения. 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 №6 «Оценка недвижимости» (ФСО №7).

##### **2. Стандарты саморегулируемой организации Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»:**

- ✓ Правила деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» (НП «Кадастр-оценка») утверждены Решением Правления Партнерства НП «Кадастр-оценка» (Протокол №1 от 16.02.2010г.).

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 рыночной 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 рыночной 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 77АД 076627 от 28 ноября 2006 г.;
2. Справка о балансовой стоимости имущества на 11 декабря 2015 г.;
3. Договор аренды нежилого помещения №СВ57.01-0306-Д от 20.03.06 г.;
4. Дополнительное соглашение №2 от 01.12.11 г. к Договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.06 г.;
5. Дополнительное соглашение №3 от 01.10.14 г. к Договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.06 г.;
6. Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 02.10.06 г.;
7. Кадастровый паспорт здания по состоянию на 27.12.2011 г.;
8. поэтажный план от 02.10.06 г.;
9. Экспликация к поэтажному плану по состоянию на 02.10.06 г.;

#### 5.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Основные технико-экономические показатели Объекта оценки – нежилого здания площадью 3 899,4 кв.м (условный номер 37728), краткое описание конструктивных элементов, полученных в результате анализа предоставленных Заказчиком документов и визуального осмотра, проведенного 11.11.2015 г., представлены ниже в таблице.

Таблица 5-1

| Параметр                 | Характеристика             | Источник                                                                            |
|--------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование             | Нежилое здание             | Свидетельство о государственной регистрации права 77 АД 076627 от 26 ноября 2006 г. |
| Местоположение           | Москва, ул. Свободы, д. 57 | Свидетельство о государственной регистрации права 77 АД 076627 от 26 ноября 2006 г. |
| Текущее использование    | Магазин, универсам         | Результаты осмотра                                                                  |
| Тип здания               | ОСЗ                        | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 02.10.06 г.   |
| Прилегающая территория   | Обустроена                 | Результаты осмотра                                                                  |
| Этажность                | 2                          | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 02.10.06 г.   |
| Общая площадь, кв. м     | 3 913                      | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 02.10.06 г.   |
| Площадь застройки, кв. м | 3 975                      | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 02.10.06 г..  |

|                                 |                    |                                                                                   |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Год постройки                   | 1971 г.            | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 02.10.06 г. |
| Электроснабжение                | Есть               | Результаты осмотра                                                                |
| Отопление                       | Есть               | Результаты осмотра                                                                |
| Кондиционирование и вентиляция  | Есть               | Результаты осмотра                                                                |
| 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 02.10.06 г. |
| Конструкция здания              |                    |                                                                                   |
| Фундамент                       | Блочный ж/б        | Результаты осмотра                                                                |
| Стены, перегородки              | Кирпич             | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 02.10.06 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

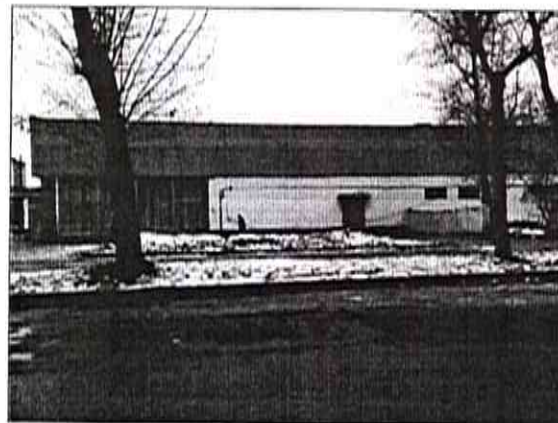
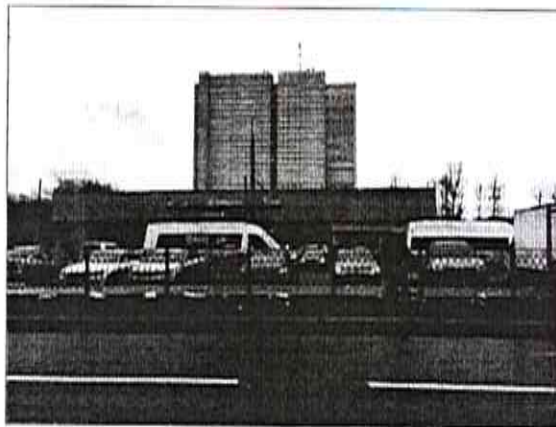
| Состояние здания             | % физического износа |
|------------------------------|----------------------|
| Хорошее                      | 0-10                 |
| Вполне удовлетворительное    | 11-20                |
| Удовлетворительное           | 21-30                |
| Не вполне удовлетворительное | 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 Вид прилегающей территории и внешний вид здания





Внутренний вид торгового зала



### 5.3. Информация о текущем использовании

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

На дату оценки объект оценки сдан в аренду согласно договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.2006 г. Срок аренды – до 31.08.2021 г. Арендатор – ООО «КОПЕЙКА-МОСКВА».

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 розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами, организация пунктов быстрого питания, оказание бытовых услуг населению, размещение собственных пищевых производств малой мощности для изготовления и реализации продуктов питания, оказание услуг по предоставлению офисных помещений.

### 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 нежилых помещений. Договор зарегистрирован в установленном порядке. Принимая во внимание цель оценки – для определения стоимости чистых активов фонда, при оценке не учитываются ограничения и обременения указанных прав арендой.

### 5.5. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в р-не Южное тушино, Северо-Западного административного округа г. Москвы по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, 15 мин. пешком от ст. метрополитена «Сходненская». Ближайшее окружение – жилая застройка.

*Месторасположение Объекта оценки*



Южное Тушино – район в Москве, расположенный в Северо-Западном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Граница района на севере проходит по бульвару Яна Райниса и северному проезду Химкинского бульвара, на востоке – по осевой линии канала имени Москвы, на юге – по оси деривационного канала, далее по руслу реки Сходни, потом по оси железнодорожной линии рижского направления, на западе – по границе МКАД.

Первая волна массовой застройки территории района началась в 1940–1950-е годы ещё в составе города Тушино. В тот период были построены кварталы вдоль улиц Сходненская, Лодочная и Окружная, однако в настоящее время проводится массовый снос этих строений и возведение на их месте современных многоэтажных зданий. Следующая волна строительства проходила в 1960–1970-е гг., когда были построены кварталы вдоль бульваров Яна Райниса и Химкинского, Аэродромной и Туристской улиц. В 1980-е были построены кварталы вдоль улицы Василия Пестушкова и Трикотажного проезда. Численность населения – 107 269 жителей.

В названиях улиц Южного Тушина четко прослеживаются два мотива - имена деятелей культуры Латвии и Литвы и морская тематика.

Тушинский машиностроительный завод (ТМЗ) – предприятие, производящее как оборонную, так и гражданскую продукцию. В настоящее время на заводе собирают автобусы, специально для ГУП Мосгортранс. С 1993-по 2002 год ТМЗ собирал автобусы Икарус. На территории завода находится ИПО «Молния» — головное предприятие, разработавшее космический челнок «Буран».

На территории района находится усадьба Братцево, ныне дом отдыха Союза театральных деятелей РФ.

В Южном Тушино расположен ряд стадионов и спортивных залов, ледовый дворец "Звезда", детско-юношеская спортивная школа ГБОУ ДЮСШ №103 "Южное Тушино". В ДЮСШ №103 дети занимаются двумя видами спорта: регби и греко-римской борьбой. На базе этой спортивной школы действует регбийный клуб "Южное Тушино", выступающий в Федеральной лиге Чемпионата России по регби, третьем по счету дивизионе российского чемпионата.

Транспорт: Станция метро Сходненская (южный выход); Платформа Трикотажная рижского направления; Причал Захарково; Трамвай № 6; Автобусы; Троллейбусы.

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 «ОЛМА-ФИНАНС» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» (Свидетельство о государственной регистрации права 77 АД №076627 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, и имущество свободно от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенными на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

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**

### **Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в октябре 2015г.**

По предварительной оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с учетом сезонной корректировки в октябре составил 0,1% к предыдущему месяцу. Таким образом, неотрицательные оценки сезонно очищенной динамики ВВП сохраняются в течение четырех последних месяцев.

Годовая динамика ВВП в октябре, по оценке Минэкономразвития России, как и в сентябре, снизилась на 3,7% против падения на 4,1% в III квартале, соответственно. Позитивное влияние на изменение динамики ВВП в октябре, как и в предыдущем месяце, оказали добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство. В октябре заметный вклад в динамику ВВП внес транспорт, включая трубопроводный. Главным негативным моментом октября остается снижение динамики розничной торговли, платных услуг населению, строительства. С начала года, по оценке Минэкономразвития России, ВВП снизился на 3,7% к соответствующему периоду 2014 года.

В октябре, по оценке Минэкономразвития России, рост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих продолжился второй месяц подряд после сокращения в августе (сентябрь – 0,2%, октябрь – 0,1%). Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (сентябрь – 0,2%, октябрь – 0,3%). Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в октябре замедлилось (сентябрь – -0,8%, октябрь – -0,2%). В обрабатывающих производствах динамика стабилизировалась (сентябрь – 0,4%, октябрь – 0,0%).

В отраслях инвестиционного спроса в октябре восстановился рост производства машин и оборудования, продолжился в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве транспортных средств и оборудования; сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспорто ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, продолжился в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; сократилось целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство кокса и нефтепродуктов, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий.

В потребительских отраслях замедлился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, сократился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

По виду деятельности «Строительство» восстановился положительный тренд с исключением сезонного фактора – прирост, по оценке Минэкономразвития России, составил 2,6% к предыдущему месяцу. Учитывая, что Росстат уточнил помесечную годовую динамику за 2014 и 2015 годы, Минэкономразвития России скорректировало помесечную сезонно очищенную динамику за указанный период.

Динамика инвестиций в основной капитал с исключением сезонности впервые в текущем году перешла в положительную область, составив, по оценке Минэкономразвития России, 0,4 процента. 4 Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности снизилось в октябре на 0,5% по сравнению с предыдущим месяцем, который показал высокий темп прироста (1,7%).

Третий месяц подряд наблюдается ускорение темпов снижения динамики оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки. В октябре она снизилась на 1,2% к сентябрю 2015 года. По платным услугам населению, после некоторой стабилизации в сентябре, в октябре снижение вновь усилилось и составило с учетом сезонной корректировки 0,3 процента. Как и ожидалось, уровень безработицы в октябре показал незначительный рост до 5,6 % экономически активного населения (с исключением сезонного фактора).

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в октябре, по предварительным данным, снизилась на 0,9 процента.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) на протяжении трех месяцев демонстрируют отрицательную динамику. При этом интенсивность сокращения постепенно снижается: в октябре сокращение составило 0,3% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (-1,3% в августе, -0,5% в сентябре).

Экспорт товаров в октябре 2015 г., по оценке, составил 26,8 млрд. долл. США (64,6% к октябрю 2014 г. и 101,7% к сентябрю 2015 года).

Импорт товаров в октябре текущего года, по оценке, составил 16,8 млрд. долл. США (62,7% к октябрю 2014 г. и 100,5% к сентябрю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в октябре 2015 г., по оценке, составило 10,0 млрд. долл. США, относительно октября 2014 г. снизилось на 32,1 процента.

В октябре инфляция потребительских цен ускорилась до 0,7% против 0,6% в сентябре, с начала года – 11,2%, за годовой период – 15,6% (в 2014 г.: с начала месяца – 0,8%, с начала года – 7,1%, за годовой период – 7,3%).

Таблица 6-1  
**Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду  
предыдущего года)**

Основные показатели развития экономики, % к /у

|                                                                          | 2014 г. к /у |         | 2015 г. к /у        |                      | с начала года, к началу 2015 г. |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|---------|---------------------|----------------------|---------------------------------|
|                                                                          | окт.         | сентяб. | окт.                | сентяб.              | окт.                            |
| ВВП <sup>1)</sup>                                                        | 100,0        | 100,0   | 99,5                | 99,3                 | 99,3                            |
| Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>               | 100,8        | 101,1   | 100,6               | 100,7                | 111,2                           |
| Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>                          | 103,9        | 101,7   | 99,3                | 99,4                 | 99,7                            |
| Среднегодовой индекс промышленного производства <sup>4)</sup>            | 103,6        | 102,8   | 98,6                | 98,1                 | 98,7                            |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства                        | 88,1         | 103,8   | 104,0               | 107,7                | 103,0                           |
| Инвестиции в основной капитал                                            | 99,2         | 97,7    | 98,4                | 98,8 <sup>5)</sup>   | 98,3 <sup>6)</sup>              |
| Объемы работ по ряду деятельности в строительстве                        | 98,3         | 97,4    | 87,0                | 92,1                 | 89,7                            |
| Плюс и минус к началу года                                               | 118,3        | 123,3   | 94,4                | 87,4                 | 104,2                           |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>7)</sup>           | 107,1        | 100,4   | 99,0                | 98,4 <sup>8)</sup>   | 99,3 <sup>9)</sup>              |
| Реальные денежные доходы работников организаций                          | 104,6        | 102,2   | 89,6                | 89,1 <sup>10)</sup>  | 90,7 <sup>11)</sup>             |
| Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, руб. | 32439        | 31666   | 32911               | 33240 <sup>12)</sup> | 33094 <sup>13)</sup>            |
| Уровень безработицы в экономически активном населении                    | 5,1          |         | 5,3                 | 5,5 <sup>14)</sup>   | 5,6                             |
| Скорость роста розничной торговли                                        | 101,7        | 102,4   | 89,6                | 88,3                 | 91,2                            |
| Скорость роста платных услуг населению                                   | 101,7        | 101,2   | 97,5 <sup>15)</sup> | 97,1 <sup>16)</sup>  | 98,1 <sup>17)</sup>             |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США                                         | 41,5         | 477,8   | 26,8                | 26,8 <sup>18)</sup>  | 266,8 <sup>19)</sup>            |
| Импорт товаров, млрд. долл. США                                          | 36,8         | 260,4   | 16,8                | 16,8 <sup>20)</sup>  | 160,6 <sup>21)</sup>            |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель                           | 86,4         | 103,0   | 46,7                | 46,8                 | 23,6                            |

<sup>1)</sup> Статистика Индексации/деиндексации России.

<sup>2)</sup> С начала октября – в % к соответствующему месяцу, январь-октябрь – в % к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> Антенный индекс промышленного производства по основным видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Строительство и строительство инженерных сооружений, газа и тепла". С учетом влияния на коэффициент сезонности.

<sup>4)</sup> С учетом поправки на сезонность/деиндексацию.

<sup>5)</sup> Данные Росстата.

<sup>6)</sup> Прогнозируемые данные.

<sup>7)</sup> С учетом влияния на сезонность/деиндексацию.

Источник: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/6804fb45-36e2-4281-8c71-f83dfe49c17b/Monitoring+январь-октябрь+2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6804fb45-36e2-4281-8c71-f83dfe49c17b>

### Инвестиционный рынок недвижимости

В 3-м квартале 2015 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России сократился на 38% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 641 млн. долл. Показатель в целом за девять месяцев превысил 1,7 млрд. долл., продемонстрировав снижение по отношению к результату трех кварталов 2014 года на 35%.

Объемы инвестиционных сделок за 3-й квартал и девяти месяцев в целом являются самыми низкими среди показателей аналогичных периодов за последнее десятилетие. В частности,

итоги июля-сентября 2015 года на 15% ниже результата трех кварталов 2009 года, пикового периода мирового финансового кризиса.

Традиционно основная инвестиционная активность концентрировалась в Москве или вблизи нее – только 12% подобных транзакций было закрыто в Санкт-Петербурге, остальные пришлось на столичный регион. Стоит отметить, что на рынке наблюдается высокий интерес со стороны иностранных инвесторов – с их участием прошло 44% от общего числа сделок в 3-м квартале; при этом транзакции с участием зарубежного капитала проходили в офисном и складском сегментах.

### **Прогнозы**

- В офисном сегменте прогнозируется снижение девелоперской активности: заморозка текущих проектов или пересмотр реализуемых проектов с уменьшением общей площади проектов, реконцепции объектов; проекты, реализация которых еще не началась, будут отложены.
- В торговом сегменте ожидается наступление определенности для основных игроков рынка в отношении развития в ближайшие годы: это или стагнация на фоне ухудшающейся финансово-экономической ситуации, или поступательное возобновление дальнейшего роста. С высокой вероятностью программы развития и планы по девелопменту новых проектов будут пересмотрены в сторону сокращения и/или уменьшения площадей.
- Уровень вакансий: уровень вакантных площадей как в торговых центрах, так и в сегменте street retail продолжит расти за счет сокращения программ развития торговых операторов и ухода с российского рынка наименее успешных сетей. Торговые операторы будут пересматривать текущий портфель магазинов и отказываться от наименее рентабельных.

Источник: <http://www.logistika-prim.ru/press-releases/obem-investicionnyh-sdelok-na-rossijskom-rynke-nedvizhimosti-v-3-m-kvartale-2015-goda>

## **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.

## **6.3. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы**

### **Основные события и тенденции развития**

С 1 июля 2015 г. введен новый налог - торговый сбор (глава 33 НК РФ «Торговый сбор» была введена Федеральным законом от 29.11.2014 г. № 382-ФЗ и состоит из 9 статей (с 410 по 418)), величина которого зависит исключительно от площади торгового зала. Введение налога может оказать негативное влияние на деятельность среднего и малого бизнеса. Сейчас торговый сбор ввели только в Москве. В Санкт-Петербурге власти рассматривают возможность установить сбор только в 2016 г.

В III квартале 2015 г. федеральное Министерство промышленности и торговли совместно с Национальной ассоциацией сетевой торговли разработали проект изменений для Гражданского кодекса, предусматривающий запрет на взимание с торговых сетей ставок аренды в иностранной валюте. Запрет распространяется на выплаты ставки аренды в валюте, а также на сопутствующие расходы торговых сетей, такие как эксплуатационные расходы, обслуживание, маркетинговые сборы.

Спрос на торговые помещения в III квартале 2015 г. по-прежнему сохранялся на низком уровне. Большинство арендаторов предпочитали действующие ТЦ/ТРЦ вновь открывшимся. Большинство договоров аренды по-прежнему заключались на индивидуальных условиях, собственники торговых объектов и торговые операторы искали взаимовыгодные условия для сотрудничества. Ставки аренды, номинируемые в рублях, несколько возросли

относительно II квартала 2015 г. Тем не менее, по итогам III квартала 2015 г. ставки аренды в рублях все еще существенно ниже по сравнению с декабрем 2014 г.

Таблица 6-2

**Основные показатели рынка качественной торговой недвижимости Москвы и ближайшего Подмосковья. III квартал 2015 г.**

| Основные показатели                                                                | Значения показателей        |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Объем площадей на начало 2015 г., млн кв.м GBA (GLA)                               | 9,535-9,935 (4,790-5,390)   |
| Прирост площадей за III квартал 2015 г., тыс. кв.м GBA (GLA)                       | 156,7 (96,8)                |
| Прирост площадей за I-III кварталы 2015 г., тыс. кв.м GBA (GLA)                    | 934,7 (434,2)               |
| Объем площадей по итогам III квартала 2015 г., млн кв.м GBA (GLA)                  | 10,470-10,870 (5,224-5,824) |
| Уровень вакансий, %                                                                | 10                          |
| Запрашиваемые ставки аренды, руб./кв.м/год (без учета НДС и операционных расходов) | 5700-165 000                |
| Ставки операционных расходов, руб./кв.м/год (без учета НДС)                        | 3500-10 000                 |
| Ставки капитализации, %                                                            | 10,5-11,5                   |

**Девелоперская активность**

В I полугодии 2015 г. были открыты 6 торговых центров общей площадью 778 тыс. кв.м, торговой - 337,4 тыс. кв.м. В I квартале 2015 г. был открыт рекордный объем новых торговых площадей за всю историю рынка - 239,4 тыс. кв.м (GLA) - 55% торговых площадей от объема ввода за первые 9 месяцев 2015 г.

В III квартале 2015 г. также были открыты 6 торговых объектов общей площадью 156,7 тыс. кв.м, торговой - 96,8 тыс. кв.м. Состоялось техническое открытие ТРЦ «РИО Румянцево» общей площадью 70 тыс. кв.м, торговой - 45,5 тыс. кв.м, где был открыт гипермаркет сети «Лента». Была открыта И очередь Vnukovo Outlet Village (GBA - 17,8 тыс. кв.м, GLA - 10,3 тыс. кв.м).

Среди небольших торговых центров районного формата в Москве был открыт ТЦ «ОДА», якорным арендатором которого является супермаркет «Виктория». В Московской области в сентябре 2015 г. был открыт специализированный ТЦ (продажа техники и товаров для активного отдыха) - ТЦ «Формула X» общей площадью 33,2 тыс. кв.м (GLA - 18 тыс. кв.м).

Таким образом, за I-III кварталы 2015 г. были открыты 12 торговых центров суммарной общей площадью 934,7 тыс. кв.м, торговой - 434,2 тыс. кв.м. Стоит отметить, что прирост торговых площадей за I-III кварталы 2015 г. снизился относительно прироста за аналогичный период 2014 г.: показатель GBA снизился на 35%, GLA - на 23%.

Большинство объектов, открытых в 2015 г., были запланированы к открытию еще в 2014 г., среди таких объектов ТРЦ «Центральный Детский магазин на Лубянке», ТРЦ «Кунцево Плаза». Большинство объектов, открытых в I-III кварталах 2015 г. на момент открытия функционировали не в полной мере, в среднем на момент открытия работали порядка 30-40% арендаторов. Практически все открытые и запланированные к открытию торговые центры расположены в районах, удаленных от центра Москвы, за исключением «Центрального детского магазина на Лубянке».

Общий объем качественных торговых площадей Москвы и ближайшего Подмосковья по итогам III квартала 2015 г. составил порядка 10,470-10,870 млн кв.м (GBA) и порядка 5,224-5,824 млн кв.м (GLA).

Уровень обеспеченности качественными торговыми площадями в Москве практически не изменился, по различным оценкам, составив порядка 420-470 кв.м/1000 жителей.

В III квартале 2015 г. было анонсировано небольшое количество крупных торговых объектов, среди которых строительство первого ТРЦ сети Oz Mall компании Optima Development на территории бывшего завода «Москвич», компания ИКЕА подписала соглашение о сотрудничестве с Правительством Москвы в возведении в ближайшие годы трех новых гипермаркетов с дорожной и социальной инфраструктурой. Также до конца 2016 г. запланировано начать строительство II очереди агрокластера «Фуд-сити».

Девелоперы продолжили переносить сроки открытия объектов. Так, на 2016 г. были перенесены открытия: ТРЦ «Галерея Кутузовский» и торговой галереи в МФК Evolution Tower, ТРЦ «Рига Молл», ТРЦ «Бутово Молл», ТРЦ «Полежаевский», ТРЦ на Рязанском просп., МФК «Смоленский Пассаж-2», ранее запланированные до конца 2015 г.

### **Деловая активность**

Снижение реальных доходов населения привело к переключению покупателей на товары более дешевых брендов и к стремлению сокращать расходы и откладывать сбережения. Стоит отметить, что стремление к экономии затронуло и потребление товаров первой необходимости. На фоне сокращения платежеспособного спроса происходит снижение оборотов розничной торговли. Повышенная волатильность рубля ограничивает возможности планирования бизнеса. Кроме того, ослабление рубля стало причиной новой волны роста потребительских цен.

В торговых центрах Москвы сохранилась тенденция к снижению посещаемости торговых центров по сравнению с 2014 г. Стоит отметить, что в I полугодии 2015 г. снижение посещаемости коснулось крупных торговых и торгово-развлекательных центров площадью более 40 тыс. кв.м, для которых появились трудности в удержании трафика посетителей в результате снижения расходов потребителей на крупные покупки и развлечения; посещаемость малоформатных торговых центров оставалась на достаточно высоком уровне.

В III квартале 2015 г. снижение посещаемости коснулось и торговых центров площадью менее 40 тыс. кв.м, в том числе ТЦ районного формата.

Снижение трафика в крупноформатных торговых центрах, по данным CBRE, составило в среднем порядка 10-15% по сравнению с аналогичным периодом 2014 г.

Чистый объем поглощения в III квартале 2015 г., по данным CBRE, снизился до 4,1 тыс. кв.м. Наиболее востребованы торговые помещения с отделкой, полностью готовые к въезду.

В III квартале 2015 г. наиболее устойчиво продолжали развиваться крупные продуктовые сети, которые, по данным CBRE, демонстрировали рост выручки на 10-30% (за счет открытия новых торговых точек).

Наименее устойчивое положение занимают ритейлеры профилей одежда и обувь, особенно в ценовом сегменте «выше среднего». Возможность выбора торговых площадей в различных районах Москвы по достаточно выгодным коммерческим условиям способствует появлению новых брендов на рынке как иностранного происхождения, так и из регионов России. Также появляются новые форматы торговых точек, открываются авторские монобутики, розничные магазины ин-тернет-сетей.

Среди новых российских брендов в Москве состоялось открытие нового супермаркета «Небо» ГК «Салсан» и нового формата супермаркетов - клубмаркета «Смартори» компании ООО «Столичная торговая компания». Среди новых форматов также были открыты розничные магазины интернет-сетей KupiVip (открылся в ТЦ «Гагаринский») и сети Wikimart. Melon Fashion Group приняла решение о рекоңцепции магазинов бренда befree для перевода бренда в категорию mainstream (органическая одежда).

Бренд Gloria Jeans будет расширять площади магазинов. В сентябре 2015 г. в ТРЦ «АвиаПарк» был открыт самый большой магазин сети H&M в России, площадь которого составляет порядка 4,8 тыс. кв.м.

После открытия ТРЦ «ЦДМ на Лубянке» в Москве отмечалась повышенная активность операторов профиля детских товаров. Так, с начала 2015 г. в Москве впервые

были открыты магазины 8 новых детских брендов, такие, как H&M Kid's, Bimbus, Brums, Orchestra, Original Marines, Silver Cross, Mafrat и Rookie.

Несмотря на нестабильную экономическую ситуацию, количество новых иностранных брендов, вышедших на российский рынок в 2015 г., осталось на уровне 2014 г., так с начала года в России открыли первые торговые точки более 40 иностранных операторов, из которых 20 брендов открыли первые магазины в III квартале 2015 г. В торговых центрах Москвы были открыты 17 магазинов новых иностранных брендов.

В III квартале планы по открытию первых магазинов в Москве анонсировали 4 бренда. В итоге, до конца 2015 г. на рынок может выйти еще порядка 7-8 новых международных брендов.

Некоторые бренды в действующих неблагоприятных условиях объявили об уходе с российского рынка: испанская марка одежды Desigual, американский бренд одежды American Eagle Outfitter. Всего с начала года с рынка ушли 6 международных брендов.

### **Вакантность**

Доля вакантных площадей в III квартале 2015 г. незначительно возросла, в результате увеличения объема предложения на фоне низкого уровня спроса, и по итогам квартала в среднем по рынку составила порядка 10%. Стоит отметить, что открытый в III квартале ТРЦ «РИО Румянцево» на момент открытия был заполнен всего лишь на 18%.

В целом по рынку уровень свободных торговых площадей достигает рекордных показателей. При этом важно отметить, что 10% вакантных площадей сегодня и аналогичное значение показателя прошлых лет в абсолютных цифрах существенно отличаются. Так, если предыдущий рекорд в 7% в 2009 г. давал около 200 тыс. кв.м свободных площадей, то текущие 10%, по оценкам Knight Frank, - это порядка 500 тыс. кв.м.

Некоторые торговые операторы стремятся занимать освободившиеся торговые площади в наиболее успешных торговых центрах, несмотря на высокие ставки, чем в недавно открывшихся; некоторые, наоборот, в новых торговых центрах, открытых в 2014-2015 гг., что связано с возможностью заключить более выгодные договоры. В результате, заполняемость большинства крупных ТРЦ, открывшихся за последний год с заполняемостью 20-40%, по итогам III квартала 2015 г. составила более 60%.

Лидерами по заполняемости торговых площадей в III квартале 2015 г., по данным Магазинов Магазинов, среди торговых центров, открытых с 2014 г., стали ТРЦ Mari (+26%), «Авиапарк» (+14%), «Центральный детский магазин на Лубянке» (+11%) и Columbus (+4%).

Для заполнения вакантных площадей девелоперы и собственники привлекают временных арендаторов, крупных рестораторов и увеличивают площади под развлекательную составляющую, проводят выставки. Например, торговая мультибрендовая ярмарка «Аквариум Маркет» площадью 590 кв.м была открыта в новом ТРЦ «Водный». Стоит отметить, что на начало ноября 2015 г. в ТРЦ «Водный» сдано в аренду порядка 94% торговых площадей, при этом функционируют 86% арендаторов.

### **Коммерческие условия**

В III квартале 2015 г. по-прежнему в большинстве договоров аренды ставки номинированы в рублях. Особенно о переходе на оплату аренды в рублях настаивают торговые операторы профилей DIY и продуктовые гипермаркеты. Так, на ставки аренды в рублях, по данным CBRE, перешли порядка 75-80% торговых операторов, при этом исчисление рублевой ставки в 70% случаев осуществляется в виде процента от товарооборота.

Ставки аренды, номинируемые в рублях, несколько возросли относительно II квартала 2015 г. Тем не менее, по итогам III квартала, ставки аренды в рублях все еще существенно ниже по сравнению с концом 2014 г.

Ставки аренды в долларах США снизились, при этом в большей мере для операторов торговой галереи. Так, по данным CBRE, прайм ставка аренды в III квартале 2015 г. составила \$1650/кв.м/год, снизившись на 3% по сравнению со II кварталом 2015.

В целом, ставка аренды зависит от различных факторов, к примеру, от платы аренды в качестве процента от товарооборота, от профиля компании и занимаемой площади, при этом

в договоре может быть зафиксирована нижняя граница, а в некоторых случаях и верхняя граница арендного платежа.

В том случае, если по итогам расчетного периода арендный платеж, зависящий от товарооборота, оказывается меньше или больше фиксированной границы, которая номинируется в рублях или условных единицах, стороны рассчитываются по схеме «арендный платеж=верхняя/нижняя граница диапазона» (данные Knight Frank).

Стоит отметить, что соглашение о фиксации курса в условных единицах (порядка 50-60 руб./у.е), как правило, заключается на квартал или на полгода, а в новых проектах - на более длительные сроки.

Среди дополнительных условий для операторов могут быть скидки от собственников или управляющих компаний на первый год аренды, а в некоторых случаях - на первые 2 или 3 года. При этом, при пересмотре условий аренды в сторону значительного понижения ставок, владельцы объектов стараются заключать краткосрочные договоры аренды либо предусматривать изменения коммерческих условий по истечении 1-3 лет. При заключении дополнительных соглашений в рамках действующих договоров аренды их срок действия составляет, как правило, 3-6 мес.

При высокой доли вакансий в торговом центре (как правило, более 20%), по данным Knight Frank, операторы выплачивают 80% от общей суммы начисленного арендного платежа. При доле вакансий на уровне более 50% операторы могут выплачивать 50% от суммы начисленного платежа.

В проектах со ставками в иностранной валюте собственники, как правило, предоставляют для арендаторов скидки в размере 15-20%. Кроме того, остается актуальным:

- использование ставки *step-rent* (низкая ставка в первый год с дальнейшим ежегодным повышением, как правило, на протяжении 3 лет, до достижения объектом заявленного уровня посещаемости).

- *CAP* - ставка с ограничением в форме процента от товарооборота: выплачивается меньшее из фиксированной ставки и платы в форме процента от товарооборота.

Срок действия договора зависит от профиля арендатора. Так, для «якорных» арендаторов, преимущественно профилей продуктовых и DIY гипермаркетов, в большинстве случаев подписываются долгосрочные договоры, сроком более 15-20 лет. Согласно данным CBRE, небольшие по площади «якорные» арендаторы, такие, как магазины спортивных товаров, одежды, обуви, занимающие площади порядка 1,5-2 тыс. кв.м, как правило, заключают договоры на 10-15 лет. Срок действия договора для представителей торговой галереи составляет 5-7 лет.

#### **6.4. Выводы**

Спрос на торговые помещения в III квартале 2015 г. по-прежнему сохранялся на низком уровне. Большинство арендаторов предпочитали действующие ТЦ/ТРЦ вновь открывшимся.

Большинство договоров аренды по-прежнему заключались на индивидуальных условиях, собственники торговых объектов и торговые операторы искали взаимовыгодные условия для сотрудничества. Ставки аренды, номинируемые в рублях, несколько возросли относительно II квартала 2015 г. Тем не менее, по итогам III квартала 2015 г. ставки аренды в рублях все еще существенно ниже по сравнению с декабрем 2014 г.

Доля вакантных площадей в III квартале 2015 г. незначительно возросла, в результате увеличения объема предложения на фоне низкого уровня спроса, и по итогам квартала в среднем по рынку составила порядка 10%.

*Источник: ИАБ рынка недвижимости № 248, ноябрь 2015 г.*

#### **6.5. 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. На основании данных, полученных от ведущей риэлтерской компании, работающей на рынке коммерческой недвижимости г.Москвы, «Миэль - Коммерческая недвижимость» (г.Москва, ул.Николоямская, д.40, стр.1 +7(495) 775 7555), 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 5%;
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 21%;
8. Также в качестве ценообразующих факторов для торговой недвижимости нужно выделить особые условия, которые встречаются не у всех объектов недвижимости торгового назначения и их невозможно выделить в какую то особую группу, но они имеют место на рынке торговой недвижимости и влияют на стоимость и величину арендной ставки. К таким особым условиям можно отнести: отдельная входная группа, наличие витринных окон и др.  
 - наличие витринных окон. Торговые помещения, имеющие витринные окна оцениваются дороже. Увеличение стоимости объекта за счет наличия витринных окон составляет 10-25%.

## **7. 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.

### **7.1. 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.

#### **7.2. 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 рыночная стоимость Объекта оценки является максимальной при использовании его в качестве *торговой недвижимости, т.е. текущее использование.*

## 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем отчете определению подлежит рыночная стоимость Объекта оценки.

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»).

### 8.1. Применение подходов и методов оценки для определения рыночной 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 рыночной стоимости Объекта оценки проводился доходным и сравнительным подходами. Затратный подход для определения рыночной 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. Срок действия договора аренды установлен до 31.08.2021 г. Принимая во внимание данное обстоятельство, для расчета рыночной 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 рыночной 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 рыночной стоимости Объекта оценки не применялся.

## **8.2.Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом**

### **8.2.1.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 рыночной 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.

### 8.2.2. Определение рыночной арендной ставки

Как отмечалось выше, на дату проведения оценки, Объект оценки сдан в долгосрочную аренду сроком до 31.08.2021г.

Для определения рыночной 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 рыночной стоимости Объекта оценки использована фактическая арендная ставка по заключенному договору аренды.

Согласно условиям договора аренды нежилого помещения от 20.03.2006 г. № СВ57.01-0306/Д и дополнительным соглашениям к нему арендная ставка за пользование Объектом оценки установлена в размере 135 593,22 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;
- ✓ возмещение страховых премий (страховых взносов).

Расчет арендной ставки приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 8-1

|                                                                                                                              |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Арендная ставка согласно договору аренды от 20.03.2006 г. СВ57.01-0306/Д без учета НДС и операционных расходов, у.с. в месяц | 135 593,22    |
| Кур ЦБ РФ на дату оценки                                                                                                     |               |
| \$1                                                                                                                          | 69,2151       |
| €1                                                                                                                           | 76,0674       |
| Для расчета арендной ставки на дату оценки принято значение                                                                  | 76,0674       |
| Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц                                                            | 10 314 224р.  |
| Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./год                                                              | 123 770 688р. |
| Общая площадь, кв.м                                                                                                          | 3 899,40      |
| Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год                                                         | 31 741р.      |

### 8.2.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом

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

Таблица 8-2

| Наименование показателя                                                                                                  | Показатель                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Функциональное назначение                                                                                                | Помещения торгового назначения |
| Общая площадь объекта недвижимости                                                                                       | 3 899,40                       |
| <i>Определение потенциального валового дохода</i>                                                                        |                                |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов согласно договору аренды, у.с./месяц                                | 135 593,22                     |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц                                                         | 10 314 224р.                   |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./год                                                           | 123 770 688р.                  |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год                                                      | 31 741р.                       |
| Потенциальный валовой доход, руб./год                                                                                    | 123 770 688р.                  |
| <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                                                                     | 123 770 688р.                  |
| Операционные расходы, руб./год                                                                                           | Оплачиваются дополнительно     |
| <i>Определение чистого операционного дохода</i>                                                                          |                                |
| Чистый операционный доход, руб./год                                                                                      | 123 770 688р.                  |
| <i>Определение рыночной стоимости</i>                                                                                    |                                |
| Ставка капитализации, %                                                                                                  | 11,5%                          |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки без учета НДС, | 1 076 266 852р.                |

|                                                                                                                                |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| руб.                                                                                                                           |                        |
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки с учетом НДС,</b> |                        |
| руб.                                                                                                                           | <b>1 269 994 885р.</b> |

Расчеты оценщика

#### Пояснения к расчетам

Потенциальный валовый 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 валовый доход в данном случае совпадает с потенциальным валовым доходом.

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

Для определения ставки капитализации использовались данные, опубликованные в информационно аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY №248, ноябрь 2015г. Ставка капитализации для объектов торгового назначения находится в диапазоне 10,5-11,5%. Учитывая местоположение Объекта оценки, для дальнейших расчетов ставку капитализации принимаем в размере верхнего значения указанного диапазона – 11,5%.

### **8.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом**

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

#### **8.3.1. 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:

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

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.

### 8.3.2. 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; дата предложения;
- ✓ местоположение; функциональное назначение;
- ✓ общая площадь; фактическое состояние здания;
- ✓ фактическое состояние помещений; коммуникации;
- ✓ парковка.

Рынок торговой недвижимости г.Москвы на дату определения рыночной 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 рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом, приведены в *таблице 8-5*.

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

### 8.3.3. Обоснование вводимых корректировок

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. Рыночная 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 № 17, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2015 г. Скидка на торг для торговой недвижимости Москвы лежит в диапазоне 9%-13%. Для дальнейших расчетов скидку на торг принимаем в размере среднего значения вышеуказанного диапазона – 11%. Данная понижающая корректировка введена в стоимость всех объектов-аналогов.

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 отличаются от местоположения оцениваемого объекта недвижимости. Для учета данного обстоятельства в стоимость объектов-аналогов были введены соответствующие корректировки.

Величина корректировки на местоположение была определена исходя из средней величины арендных ставок за офисные помещения класса В в г.Москве (12 000-30 000 руб./кв.м/год), полученной из анализа рынка недвижимости (информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» №248, ноябрь 2015г.), которая была нормирована по станциям метро, исходя из средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метро. Данный расчет проводился исходя из допущения, что стоимость 1 кв.м жилых помещений в относительном выражении имеет сопоставимый разброс по районам города, как и арендная ставка для офисных помещений. Выбор для расчета корректировки на данный фактор объектов офисного назначения обусловлен тем, что зависимость изменения стоимости от местоположения справедлива для всех объектов коммерческой недвижимости. Выбор офисов класса «В» в данном случае обусловлен тем, что именно офисы данного класса наиболее востребованы на рынке.

Порядок расчета величины корректировки на местоположение представлен ниже.

В соответствии с информацией, представленной на сайте <http://www.irn.ru/news/104278.html>, были приняты данные о средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метрополитена г.Москвы. В соответствии с этими данными были определены максимальное и минимальное значение.

✓Исходя из предположения, что стоимость кв.м жилых помещений имеет аналогичный ценовой разброс по районам города, как и ставки аренды для офисных помещений, максимальному значению средней стоимости кв.м жилых помещений было присвоено максимальное значение ставки арендной платы, минимальному значению – минимальное значение ставки арендной платы.

✓По этим данным была построена линейная зависимость, в соответствии с которой стоимость кв.м была нормирована по станциям метрополитена.

Ввеличины корректировок в зависимости от станции метрополитена были получены в следующем размере.

Таблица 8-3

| Станция метрополитена | Нормированная средняя арендная ставка, \$/кв.м/год | Величина корректировки на местоположение, % |
|-----------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Сходненская           | \$208                                              | 0%                                          |

| Станция метрополитена | Нормированная средняя<br>арендная ставка, \$/кв.м/год | Величина<br>корректировки на<br>местоположение, % |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Тушинская, Щукинская  | \$216                                                 | -4%                                               |
| Полежаевская          | \$242                                                 | -14%                                              |
| Октябрьское поле      | \$240                                                 | -13%                                              |

Расчеты оценщика

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 оцениваемыми объектами недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на особенности расположения. Помещения Объекта оценки и помещения объектов-аналогов расположены на надземных этажах. Корректировка на данный фактор не применялась.

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

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2014г.

Таблица 8-4

| Площадь, кв.м | Общая площадь (фактор масштаба) |         |          |       |
|---------------|---------------------------------|---------|----------|-------|
|               | <100                            | 100-300 | 300-1000 | >1000 |
| <100          | 1,00                            | 0,98    | 0,91     | 0,86  |
| 100-300       | 1,02                            | 1,00    | 0,93     | 0,88  |
| 300-1000      | 1,10                            | 1,08    | 1,00     | 0,95  |
| >1000         | 1,16                            | 1,14    | 1,06     | 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 оцениваемыми объектами 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 таких улучшений как наличие парковки, является важным критерием. Здания и помещения коммерческого назначения, которые имеют организованные, охраняемые парковки котируются выше, чем, здания и помещения, имеющие лишь стихийные парковки. Исходя из анализа рынка, увеличение стоимости, за счет улучшений в виде наличия парковки, увеличивает стоимость объекта в среднем на 5%. Объект оценки имеет организованную парковку. В стоимость

объектов-аналогов, не имеющих организованной парковки, введены повышающие корректировки в размере 5%.

В результате внесения корректировок в объекты-аналоги получаем скорректированные величины рыночной 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:

$$C_o = C_1 \times K_{ув1} + C_2 \times K_{ув2} + ..... + C_n \times K_{уvн},$$

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

$K_{ув1}, K_{ув2}, \dots, K_{уvн}$  - 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:

$$K_{увi} = \frac{1}{C_i \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{C_i}},$$

где  $i$  – номер объекта-аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов;

$C_i$  - относительная поправка  $i$ -го аналога.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 8-5  
Объекты аналогии и их характеристики, принятые для расчета рыночной стоимости Объекта оценки. Расчет рыночной стоимости 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                           | Объект-аналог № 6                            |
|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|
| ИСТОЧНИК                        | х                             | http://www.cian.ru/sale/commercial/9249646/ | http://www.cian.ru/sale/commercial/8357524/ | http://www.cian.ru/sale/commercial/7515760/ | http://www.cian.ru/sale/commercial/4233424/ | http://www.cian.ru/sale/commercial/1341440/ | http://www.cian.ru/sale/commercial/9061054/  |
| АДРЕС                           | г. Москва, ул. Свободы, д. 57 | г. Москва, ул. Сходненская, 25              | г. Москва, ул. Большая Набережная, 9        | г. Москва, ул. Свободы                      | г. Москва, ул. Тушинская, 8                 | г. Москва, ул. Маршала Василевского, 15     | г. Москва, ул. Народного Ополчения, 40, к. 1 |
| ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ВЕСЬ ОБЪЕКТ |                               | 179 788 800р.                               | 116 799 172р.                               | 90 000 000р.                                | 473 641 231р.                               | 112 800 000р.                               | 140 000 000р.                                |
| ЦЕНА ЗА 1 КВ.М                  | х                             | 234 100р.                                   | 250 642р.                                   | 340 651р.                                   | 225 543р.                                   | 271 676р.                                   | 320 000р.                                    |
| НДС                             |                               | включен                                     | включен                                     | включен                                     | включен                                     | включен                                     | включен                                      |
| ПОПРАВКА                        |                               | 0%                                          | 0%                                          | 0%                                          | 0%                                          | 0%                                          | 0%                                           |
| ПОПРАВКА                        |                               | 0р.                                         | 0р.                                         | 0р.                                         | 0р.                                         | 0р.                                         | 0р.                                          |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА          |                               | 234 100р.                                   | 250 642р.                                   | 340 651р.                                   | 225 543р.                                   | 271 676р.                                   | 320 000р.                                    |
| УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ              | х                             | цена предложения                            | цена предложения                            | цена предложения                            | цена предложения                            | цена предложения                            | цена предложения                             |
| ПОПРАВКА                        | х                             | -11%                                        | -11%                                        | -11%                                        | -11%                                        | -11%                                        | -11%                                         |
| ПОПРАВКА                        | х                             | -25 751р.                                   | -27 571р.                                   | -37 472р.                                   | -24 810р.                                   | -29 884р.                                   | -35 200р.                                    |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА          |                               | 208 349р.                                   | 223 071р.                                   | 303 179р.                                   | 200 733р.                                   | 241 792р.                                   | 284 800р.                                    |
| ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ                | х                             | Декабрь 2015 г.                             | Декабрь 2015 г.                             | Декабрь 2015 г.                             | Декабрь 2015 г.                             | Декабрь 2015 г.                             | Декабрь 2015 г.                              |
| ПОПРАВКА                        | х                             | 0%                                          | 0%                                          | 0%                                          | 0%                                          | 0%                                          | 0%                                           |
| ПОПРАВКА                        | х                             | 0р.                                         | 0р.                                         | 0р.                                         | 0р.                                         | 0р.                                         | 0р.                                          |

ООО «ЭКСО» ТПП РФ

| ХАРАКТЕРИСТИКИ                               | ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ   | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 | Объект-аналог № 6 |
|----------------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА                       |                 | 208 349р.         | 223 071р.         | 303 179р.         | 200 733р.         | 241 792р.         | 284 800р.         |
| МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (ближайшая ст. метрополитена) | Сходненская     |                   |                   |                   |                   |                   | Октябрьское поле  |
| ПОПРАВКА                                     | х               | 0%                | -4%               | 0%                | -4%               | -4%               | -13%              |
| ПОПРАВКА                                     | х               | 0р.               | -8 923р.          | 0р.               | -8 029р.          | -9 672р.          | -37 024р.         |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА                       |                 | 208 349р.         | 214 148р.         | 303 179р.         | 192 704р.         | 232 120р.         | 247 776р.         |
| ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ                       | Есть            | Есть              | Есть              | Есть              | Есть              | Есть              | Есть              |
| ПОПРАВКА                                     |                 | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                |
| ПОПРАВКА                                     |                 | 0р.               | 0р.               | 0р.               | 0р.               | 0р.               | 0р.               |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА                       |                 | 208 349р.         | 214 148р.         | 303 179р.         | 192 704р.         | 232 120р.         | 247 776р.         |
| ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ                    | Торговое        | Торговое          | Торговое          | Торговое          | Торговое          | Торговое          | Торговое          |
| ПОПРАВКА                                     | х               | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                |
| ПОПРАВКА                                     | х               | 0р.               | 0р.               | 0р.               | 0р.               | 0р.               | 0р.               |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА                       |                 | 208 349р.         | 214 148р.         | 303 179р.         | 192 704р.         | 232 120р.         | 247 776р.         |
| ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ                     | Надземные этажи | Надземные этажи   | Надземные этажи   | Надземные этажи   | Надземные этажи   | Надземные этажи   | Надземные этажи   |
| ПОПРАВКА                                     | х               | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                | 0%                |
| ПОПРАВКА                                     | х               | 0р.               | 0р.               | 0р.               | 0р.               | 0р.               | 0р.               |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА                       |                 | 208 349р.         | 214 148р.         | 303 179р.         | 192 704р.         | 232 120р.         | 247 776р.         |
| ОБЩАЯ                                        | 3 899,4         | 768               | 466               | 264,2             | 2 100             | 415,2             | 437,5             |

ООО «ЭКСО» ТПП РФ

| ХАРАКТЕРИСТИКИ                  | ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ                | Объект-аналог № 1            | Объект-аналог № 2            | Объект-аналог № 3            | Объект-аналог № 4            | Объект-аналог № 5            | Объект-аналог № 6            |
|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| ПЛОЩАДЬ, кв.м                   |                              |                              |                              |                              |                              |                              |                              |
| ПОПРАВКА                        | х                            | -5%                          | -5%                          | -12%                         | 0%                           | -5%                          | -5%                          |
| ПОПРАВКА                        | х                            | -10 417р.                    | -10 707р.                    | -36 381р.                    | 0р.                          | -11 606р.                    | -12 389р.                    |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА          |                              | 197 932р.                    | 203 441р.                    | 266 798р.                    | 192 704р.                    | 220 514р.                    | 235 387р.                    |
| ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ    | удовлетворительное           | удовлетворительное           | удовлетворительное           | удовлетворительное           | удовлетворительное           | удовлетворительное           | удовлетворительное           |
| ПОПРАВКА                        | х                            | 0р.                          | 0р.                          | 0р.                          | 0р.                          | 0р.                          | 0р.                          |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА          |                              | 197 932р.                    | 203 441р.                    | 266 798р.                    | 192 704р.                    | 220 514р.                    | 235 387р.                    |
| ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ | Стандартный ремонт           | Стандартный ремонт           | Стандартный ремонт           | Стандартный ремонт           | Стандартный ремонт           | Стандартный ремонт           | Стандартный ремонт           |
| ПОПРАВКА                        |                              | 0р.                          | 0р.                          | 0р.                          | 0р.                          | 0р.                          | 0р.                          |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА          |                              | 197 932р.                    | 203 441р.                    | 266 798р.                    | 192 704р.                    | 220 514р.                    | 235 387р.                    |
| КОММУНИКАЦИИ                    | все центральные коммуникации | все центральные коммуникации | все центральные коммуникации | все центральные коммуникации | все центральные коммуникации | все центральные коммуникации | все центральные коммуникации |
| ПОПРАВКА                        | х                            | 0%                           | 0%                           | 0%                           | 0%                           | 0%                           | 0%                           |
| ПОПРАВКА                        | х                            | 0р.                          | 0р.                          | 0р.                          | 0р.                          | 0р.                          | 0р.                          |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА          |                              | 197 932р.                    | 203 441р.                    | 266 798р.                    | 192 704р.                    | 220 514р.                    | 235 387р.                    |
| ПАРКОВКА                        | Есть                         | Есть                         | Есть                         | Есть                         | Есть                         | Нет                          | Нет                          |
| ПОПРАВКА                        | х                            | 0%                           | 0%                           | 0%                           | 0%                           | 5%                           | 5%                           |
| ПОПРАВКА                        | х                            | 0р.                          | 0р.                          | 0р.                          | 0р.                          | 11 026р.                     | 11 769р.                     |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА          |                              | 197 932р.                    | 203 441р.                    | 266 798р.                    | 192 704р.                    | 231 540р.                    | 247 156р.                    |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА          | х                            | 197 932р.                    | 203 441р.                    | 266 798р.                    | 192 704р.                    | 231 540р.                    | 247 156р.                    |

ООО «ЭКСО» ТПП РФ

| ХАРАКТЕРИСТИКИ                                                                                  | ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 | Объект-аналог № 5 | Объект-аналог № 6 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВОК, РУБ.                                  |               |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <i>Относительная поправка</i>                                                                   | x             | 0,1545            | 0,1883            | 0,2168            | 0,1456            | 0,2289            | 0,3012            |
| <i>Весовой коэффициент</i>                                                                      | x             | 0,2091            | 0,1716            | 0,1490            | 0,2219            | 0,1411            | 0,1073            |
| Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м       | 218 002р.     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная сравнительным подходом с учетом НДС, руб. | 850 076 999р. |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <i>Расчеты оценки</i>                                                                           |               |                   |                   |                   |                   |                   |                   |

#### 8.4. Согласование результатов расчетов и расчет итоговой рыночной стоимости Объекта оценки

Для получения итоговой рыночной 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 рыночной 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 35%. Соответственно сравнительному подходу – 65%.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 8-6

| Наименование подхода                                         | Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. | Вес, %      | Скорректированная рыночная стоимость Объекта оценки, руб. |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|
| Доходный подход                                              | 1 269 994 885р.                       | 35%         | 444 498 000р.                                             |
| Сравнительный подход                                         | 850 076 999р.                         | 65%         | 552 550 000р.                                             |
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.</b>  |                                       | <b>100%</b> | <b>997 048 000р.</b>                                      |
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.</b> |                                       |             | <b>844 955 932,20р.</b>                                   |

Расчеты оценщика

#### Границы интервалов

Границы интервалов стоимости Объекта оценки лежат в диапазоне от 881 346 000 рублей до 1 220 220 000 рублей с учетом НДС.

В качестве границ интервалов были приняты значения интервалов рыночной стоимости, рассчитанной с применением сравнительного подхода, т.к. данный подход является наиболее рыночным с точки зрения используемой информации, основанной на прямом использовании данных о ценах предложений.

## 9.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенный анализ торговой недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость нежилого здания площадью 3 899,4 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (условный номер: 37728), по состоянию на 11 декабря 2015 года составляет:

**997 048 000 (Девятьсот девяносто семь миллионов сорок восемь тысяч) рублей с учетом НДС**

**844 955 932,20 (Восемьсот сорок четыре миллиона девятьсот пятьдесят пять тысяч девятьсот тридцать два) рубля, 20 копеек без учета НДС**

***Примечание:** «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации» (статья 12 Федерального Закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).*

Оценщик I категории

Ю.В. Сафонов

Генеральный директор

Н.К. Шелепнев

## 10. 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. Стрельщикова 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 № 17, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2015 г.
17. Справочник оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2014 г
18. Ежемесячные информационно-аналитические бюллетени рынка недвижимости RWAY
19. Интернет источники (ссылки приведены по тексту отчета)

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

- Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки.
- Копии документов, предоставленные Заказчиком:
  1. Свидетельство о государственной регистрации права 77АД 076627 от 28 ноября 2006 г.;
  2. Справка о балансовой стоимости имущества на 11 декабря 2015 г.;
  3. Договор аренды нежилого помещения №СВ57.01-0306-Д от 20.03.06 г.;
  4. Дополнительное соглашение №2 от 01.12.11 г. к Договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.06 г.;
  5. Дополнительное соглашение №3 от 01.10.14 г. к Договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.06 г.;
  6. Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 02.10.06 г.;
  7. Кадастровый паспорт здания по состоянию на 27.12.2011 г.;
  8. поэтажный план от 02.10.06 г.;
  9. Экспликация к поэтажному плану по состоянию на 02.10.06 г.;
- Копии документов Оценщика:
  - ✓ Сертификат системы качества ISO 9001:2008;
  - ✓ Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация оценщиков». Регистрационный №311 от 22.08.2005г.;
  - ✓ Страховой полис ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы», полис №ГО-ОЦ-900/14 от 18.12.2014г. (срок действия с 01.01.2015г. по 31.12.2016г.). Страховая сумма составляет 300 000 000 (Триста миллионов) рублей;
  - ✓ Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Кадастр-оценка». Регистрационный № 00436 от 01.06.2011г.;
  - ✓ Полис страхования ответственности оценщика в ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы», полис №ГО-ОЦ-940/14 от 31.12.2014г. (срок действия с 01.01.2015г. по 31.12.2017г.). Страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Копии информационных материалов, использованные при проведении  
оценки



[illegible][illegible]



## Приложение № 1

к договору об оказании услуг по оценке имущества,  
составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд  
№69/11/15 от «02» декабря 2015 г.

## Задание на оценку

|                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки:                                                                                                                       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Нежилое здание, площадью 4 346,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, мкрн. Северное Чертаново, корп. 823 (условный номер: 257440);</li> <li>2. Нежилое здание, площадью 3899,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (условный номер: 37728);</li> <li>3. Нежилые помещения, площадью 1027,3 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д.61 (условный номер: 38920) в составе: подвал, помещения Б,В, пом. I, комн. I, пом. II, комн. I-32, этаж I, комн. Б,В, б, пом. II, комн. I, Iа, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, 8-13</li> </ol> |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Вид права: общая долевая собственность.<br/>Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.<br/>Договор аренды земельного участка №М-05-020818 от 09.09.2003 г.</li> <li>2. Вид права: общая долевая собственность.<br/>Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.</li> <li>3. Вид права: общая долевая собственность.<br/>Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.</li> </ol>                                                                                                    |
| Вид стоимости:                                                                                                                                                              | Рыночная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Цель оценки:                                                                                                                                                                | Определение рыночной стоимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Предполагаемое использование результатов оценки:                                                                                                                            | Для определения стоимости чистых активов Фонда.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Дата оценки:                                                                                                                                                                | 11 декабря 2015г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Срок проведения оценки:                                                                                                                                                     | 6 (шесть) рабочих дней в соответствии с п. 4.1. договора                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.</li> <li>- Федеральные стандарты оценки:</li> <li>ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297,</li> <li>ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 298,</li> <li>ФСО №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №299,</li> <li>ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.</li> </ul>                                                                                                        |



|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Допущения, на которых основывается оценка: | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц</li> <li>- 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.</li> <li>- Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от заказчика в письменном и устном виде и не вступающую в противоречие с его профессиональным опытом</li> <li>- Оценщик вправе принять и другие ограничения, которые могут возникнуть в процессе оценки и будут отражены в отчете.</li> </ul> |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## ПОДПИСИ СТОРОН:

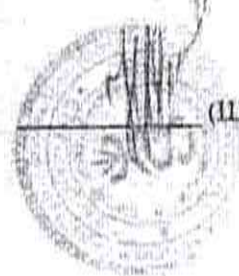
От лица Заказчика:

Генеральный директор  
 ООО «Управляющая компания  
 «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым пассивным  
 инвестиционным фондом недвижимости  
 «АТЛАНТ» под управлением ООО  
 «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»

  
 (Виноградов К.В.)  


От лица Оценщика фонда:

Генеральный директор  
 ООО «ЭКСО» ТПГ РФ

  
 (Шелупнев Н.К.)  


ЭКСО

Копии документов, предоставленные заказчиком

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной регистрационной службы  
по Москве

28 НОЯ 2006

Дата выдачи:

Документы-основания:

Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ», зарегистрированным Федеральной службой по финансовым рынкам от 17 октября 2006г. (в реестре из № 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 02.11.2006г. за № 06-СХ.01/17972

Субъект (субъекты) права

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 личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»

Вид права:

Общая долевая собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, ул. СВОБОДЫ, д.57

Наименование: все здание

Назначение: нежилое

Площадь: 3899,4 кв.м

37728

Кадастровый (или условный) номер:

Существующие

ограничения

(обременения) права:

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АРЕНДА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 28 НОЯ 2006 года

сделана запись регистрации № 77-77-11/10/2006-533

Регистратор

Мурашко Е.И.



076627

Управляющая компания: ООО "Управляющая компания "ОЛМА-  
(ИНН 7707500642, КПП 770701001)

**Справка о балансовой стоимости  
недвижимого имущества, составляющего  
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АТЛАНТ"  
под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС"**

(Правила доверительного управления зарегистрированы Федеральной службой по  
финансовым рынкам 17.10.2006г. за № 0642-94119279)

по состоянию на: 04.12.2015г.

| № п/п | Недвижимое имущество                                                                               | Балансовая стоимость<br>(Первоначальная<br>стоимость основных<br>средств)<br>(руб. коп.) |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Нежилое здание, расположенное по адресу: РФ, г. Москва,<br>ул. Свободы, д. 57                      | 19 885 334,00                                                                            |
| 2     | Нежилые помещения, расположенные в здании по адресу:<br>РФ, г. Москва, Нахимовский проспект, д. 61 | 8 212 255,00                                                                             |
| 3     | Нежилое здание, расположенное по адресу: РФ, г. Москва,<br>мкр-н Северное-Чертаново, корп. 823     | 57 483 994,00                                                                            |
|       | <b>ИТОГО:</b>                                                                                      | <b>85 581 583,00</b>                                                                     |

Генеральный директор управляющей компании

(Наименование должности руководителя управляющей  
компании паевого инвестиционного фонда)

 (Виноградов К.В.)

Главный бухгалтер

(наименование должности уполномоченного лица  
управляющей компании паевого инвестиционного фонда,  
ответственного за ведение бухгалтерского учета)

 (Зайцева А.А.)



Федеральная регистрационная служба г. Москвы

Номер регистрационного округа 77/03

Произведена государственная регистрация ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Дата регистрации 20-03-2006

Номер регистрации 77-77-12/018/2005-653

Регистратор Смирнов

29

# **ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д**

20 марта 2006 года

Общество с ограниченной ответственностью «Свободы 57», именуемое далее по тексту «Арендодатель», в лице Генерального директора Управляющей компании ЗАО «Альянс ОМ» Кузнецова Олега Николаевича, действующего на основании Устава и ДОГОВОРА ПЕРЕДАЧИ ПОЛНОМОЧИЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ ОРГАНОВ от 16 сентября 2005 года, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Копейка-Москва», именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице Генерального директора Ломакина Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

## **Статья 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ.**

В настоящем Договоре все нижеследующие слова и выражения будут иметь значения, определённые ниже:

1.1. «Акт приемки-передачи Помещения Арендатору» - документ, подтверждающий исполнение обязательства Арендодателя по передаче Помещения в аренду и предоставляющий Арендатору право пользования Помещением.

1.2. «Арбитраж» - Арбитражный суд г. Москвы.

1.3. «Арендатор» - юридическое лицо, осуществляющее возмездное пользование Помещением на основании настоящего Договора и несущее обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

1.4. «Арендодатель» - юридическое лицо, являющееся собственником Здания /Помещения (Свидетельство о государственной регистрации права собственности бланк 77 АГ 0153714, выдано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77-77-12/018/2005-653 от 16 декабря 2005г.) и предоставляющее Арендатору Помещение в возмездное пользование.

1.5. «Арендная плата» - денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю за пользование Помещением в течение Срока Аренды. Размер, условия, порядок и сроки уплаты Арендной платы определены в Статье 3 настоящего Договора.

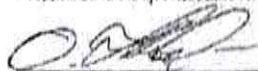
1.6. «Гарантийная денежная сумма» - сумма денежных средств, являющаяся обеспечением исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору, в том числе направленная на компенсацию имущественного вреда (убытков) Арендодателя, связанного с ненадлежащим использованием Арендатором Помещения, компенсации ущерба, причиненного Арендатором имуществу Арендодателя, выплату штрафных санкций Арендатора по настоящему Договору, взыскание недоимок по денежным обязательствам Арендатора по настоящему Договору и т.д. Размер Гарантийной денежной суммы определен в Статье 4 настоящего Договора.

1.7. «Договор» - настоящий документ, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой Помещения, совершенный Арендатором и Арендодателем, а также все Приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Страница 1 из 17

Подпись от Арендодателя:



Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:



Ломакин С.А. 52

1.8. **«Здание»** помещения первого и второго этажа, расположенные в здании по адресу: 125459, г. Москва, ул. Свободы, дом 57.

1.9. **«Коммерческая деятельность»** – 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 продовольственными и непродовольственными товарами;
- организация пунктов быстрого питания;
- оказание бытовых услуг населению;
- размещение собственных пищевых производств малой мощности для изготовления и реализации продуктов питания;
- оказание услуг по предоставлению офисных помещений.

1.10. **«Начало срока аренды»** – Дата подписания Сторонами Акта приемки-передачи Помещения Арендатору.

1.11. **«Неотделимые улучшения Помещения»** – улучшения, которые Арендатор произвел в Помещении и которые не могут быть отделены без вреда Помещению. Таковыми, в частности, являются: перепланировка Помещения, изменение элементов интерьера поверхности стен, пола и потолка Помещения, демонтаж оборудования (за исключением холодильного и технологического оборудования, принадлежащего Арендатору на правах собственности), составляющего принадлежность Помещения.

1.12. **«Обстоятельства непреодолимой силы»** – внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственного управления, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору. При этом Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить документы, уполномоченных государственных органов, подтверждающих действие этих обстоятельств в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

1.13. **«Отделимые улучшения Помещения»** – улучшения, которые Арендатор произвел в Помещении и которые могут быть отделены без вреда Помещению.

1.14. **«Помещение»** – предназначенное для ведения Арендатором Коммерческой деятельности нежилое помещение, расположенное в Здании. Данные, позволяющие определенно установить передаваемое Арендатору в качестве объекта аренды Помещение, содержатся в Приложении № 1 и п.2.1. настоящего Договора. В площадь Помещения включаются площадь витрин, несущих колонн, и тамбур шлюзов, ведущих в эвакуационно – технический коридор. Термин Помещение включает все нежилые помещения, передаваемые Арендатору по Договору.

1.15. **«Проектная документация»** – подлежащая согласованию Арендатором в уполномоченных государственных организациях в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ проектно-техническая документация, подготовленная Арендатором на основе согласованной с Арендодателем Технологической планировки, плана перегородок и стен Здания, плана обустройства полов Здания с указанием используемых материалов, эскиза фасада Здания.

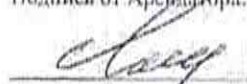
ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СИ57.01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:



Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:



Домакин С.А. 53

1.16. «Работы» - монтажные, инженерные, отделочные и прочие работы по обустройству Помещения, работы по текущему ремонту и прочие работы, выполняемые Арендатором по согласованию с Арендодателем.

1.17. «Разрешение» - означает письменное одобрение, разрешение, санкционирование и иное аналогичное предварительное согласование действий Арендатора в рамках настоящего Договора со стороны Арендодателя. Последующее одобрение Арендодателем действий совершенных Арендатором, если таковое дается, также приравнивается к Разрешению.

1.18. «Срок аренды» - период, в течение которого Арендатор за плату пользуется предоставленным ему Помещением в порядке и на условиях, установленных Договором на основании настоящего Договора.

1.19. «Валюта Договора» - валюта, к которой приравнена стоимость условной единицы, используемой при расчете арендной платы по Настоящему Договору.

1.20. «Технологическая планировка» - план размещения торгового и технологического оборудования в переданном в пользование Арендатору Помещении.

1.21. «Уведомление» - направленное Арендатором в адрес Арендодателя письменное уведомление о проведении Арендатором Работ в Здании/Помещении в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.22. «Стороны» - Арендатор и Арендодатель в значениях, указанных выше.

В настоящем Договоре, если контекст не предполагает иного:

- слова, означающие какой-либо род, предполагают любой род;
- ссылки на имеющие номер статьи и/или пункты и/или приложения являются ссылками на соответствующие статьи и/или пункты настоящего Договора аренды и/или приложения к нему;
- ссылки на дни подразумевают календарные дни.

## Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование следующее помещение: все здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Свободы, дом 57.

Общая площадь всех помещений (далее по тексту - Помещение) составляет 3899,4 (три тысячи восемьсот девяносто девять и четыре десятых) кв.м., что соответствует, данным выписки из технического паспорта (Дело № 2771/2) по состоянию на 04/09/2001 года по форме 1а с экспликацией ф.22 и поэтажным планом, выданной 24/11/2005 года Северо-Западным ТБТИ г.Москвы. Помещение, передаваемое в аренду по настоящему Договору, указано красными линиями на поэтажном плане (Приложение №1 к Договору).

2.2. Арендатор использует арендуемое Помещение по прямому назначению для ведения Коммерческой деятельности, обозначенной в п.1.9. Настоящего Договора.

## Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ.

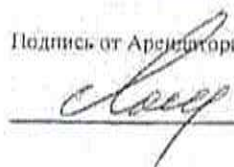
3.1. В течение Срока аренды Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Арендную плату за пользование Помещением в размере 76271,2 (семьдесят шесть тысяч двести семьдесят один и две десятых) у.е. в месяц без учета НДС. Стороны договорились о том, что в течение первых четырех месяцев с начала Срока аренды, Арендная плата за пользование помещением, указанным в п.2.1. настоящего Договора, составляет 19067,8 (девятнадцать тысяч шестьдесят семь и восемь десятых) у.е. в месяц без учета НДС. 1 у.е. = 1 доллару США.

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:

 Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:

 Ломакин С.А. 54

3.2. Арендатор оплачивает Арендную плату не позднее 05 числа оплачиваемого месяца в рублях, по курсу ЦБ РФ на день оплаты.

3.3. В ставку Арендной платы не включены:

- НДС и налоги с продаж;
- коммунальные услуги:
  - отопление;
  - водоснабжение (в т. ч. горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация);
  - 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 расположенного на ней имущества.

3.4. Арендная плата уплачивается по реквизитам Арендодателя, указанным в настоящем Договоре. Оплата Арендной платы производится платежным поручением. К сумме Арендного платежа должен быть добавлен НДС по ставке, установленной действующим законодательством РФ на момент оплаты.

Днём исполнения обязательств Арендатора по оплате денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, является день поступления соответствующих денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя, указанный в Настоящем Договоре.

3.5. Первый платеж Арендной платы за первый месяц аренды в размере, указанном в п.3.1. Договора, уплачивается Арендатором не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня начала Срока аренды.

3.6. Арендодатель имеет право ежегодно производить корректировку Арендной платы за Помещение с учетом официально установленного уровня инфляции в отношении Валюты Договора, а так же в связи с:

- изменением специализации (профиля) Коммерческой Деятельности Арендатора;
- изменениями действующего законодательства, нормативных правовых и иных актов РФ и г. Москвы, приводящими к изменению затрат и издержек Арендодателя связанных с владением, содержанием и эксплуатацией данного Помещения, с момента заключения настоящего Договора.

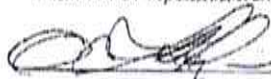
При возникновении подобных обстоятельств, Стороны обязуются принять меры к приведению Договора в соответствии с интересами Арендодателя.

Об изменении ставки Арендной платы Арендодатель уведомляет Арендатора за 30 (тридцать) календарных дней до наступления таких изменений. Новая ставка Арендной платы вступает в действие с даты, указанной в соответствующем уведомлении.

3.7. В случае проведения капитального ремонта Помещения Арендатором за счет собственных средств Арендная плата, с согласия Арендодателя, может уменьшиться на величину фактической стоимости (полностью или части) затрат на капитальный ремонт согласно техническому заданию и смете, согласованным Арендатором и Арендодателем. При завершении капитального ремонта Помещения, проведенного Арендатором за счет собственных средств, с согласия Арендодателя, Арендатор обязан представить документы, подтверждающие объемы затрат на его проведение. Если

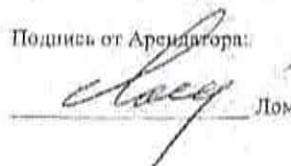
ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:



Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:



Ломкин С.А. 55

76  
фактическая сумма затрат превышает затраты согласованной Арендатором сметы, пересчет Арендной платы в части превышения не производится.

3.8. Учет потребления Арендатором коммунальных услуг производится по показателям установленных в Помещении счетчиков. Возмещение Арендодателю расходов на коммунальные услуги производится Арендатором на основании выставляемых Арендодателем счетов не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения Арендатором соответствующего счета Арендодателя. При этом суммы, подлежащие возмещению, рассчитываются на основании базовых ставок (тарифов), по которым данные услуги предоставляются Арендодателю соответствующими коммунальными службами.

3.9. Арендатор возмещает Арендодателю расходы за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящееся на нем Здание, пропорционально площади Помещения, на основании выставляемых Арендодателем счетов не позднее 5 (пяти) банковских дней с момента получения выставленного Арендодателем счета. При этом суммы, подлежащие возмещению, рассчитываются на основании действующих, на момент возмещения ставок арендной платы за пользование земельным участком, указанных в соответствующем Договоре аренды земельного участка, заключенном между Арендодателем и Московским земельным комитетом.

3.10. Арендатор самостоятельно несет расходы по содержанию Помещения, от своего имени и за свой счет заключает договоры на обслуживание прилегающей территории и расположенного на ней имущества: уборку территории, вывоз мусора, вывоз ТБО и т.д., договоры на обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования, а также иные договоры с организациями, пользование услугами которых необходимо Арендатору при ведении им Коммерческой деятельности в Помещении.

3.11. Установку телефонной линии, иных линий связи и передачи информации Арендатор осуществляет за свой счет, от своего имени заключает договоры с соответствующими компаниями и оплачивает их услуги.

#### 4. ГАРАНТИЙНАЯ ДЕНЕЖНАЯ СУММА.

4.1. Гарантийная денежная сумма составляет денежную сумму в размере 180000 (Сто восемьдесят тысяч) у.е. 1 у.е. = 1 доллару США. На Гарантийную денежную сумму не начисляются какие-либо проценты.

Гарантийная денежная сумма подлежит внесению Арендатором не позднее 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации Настоящего Договора в государственных органах, уполномоченных осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в рублях по курсу ЦБ на момент перечисления и фиксируется в долларах США по курсу ЦБ РФ на момент перечисления.

*В графе «назначение платежа» в платежном поручении на оплату Гарантийной денежной суммы «Арендатор» указывает: «Гарантийная денежная сумма по договору № СВ57.01-0306/Д от 20 марта 2006 года. НДС не облагается».*

4.2. В случае прекращения настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, Гарантийная денежная сумма подлежит возврату Арендатору в течение 5 (пяти) банковских дней с момента прекращения (досрочного прекращения) Срока аренды. Стороны могут предусмотреть иной порядок возврата Гарантийной денежной суммы.

4.3. В случае прекращения Договора по инициативе Арендодателя (п.13.4 – 13.5 Договора) Гарантийная денежная сумма возврату Арендатору не подлежит и

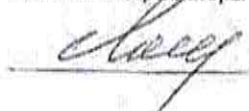
ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:



—Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:



Ломакин С.А. 56

74

остается у Арендодателя в зачет части суммы неустойки, предусмотренной условиями настоящего Договора. Оставшаяся после зачета часть Гарантийной денежной суммы, зачитывается в счет оплаты Арендатором задолженности по Арендной плате. Часть Гарантийной денежной суммы, оставшаяся после проведения всех вышеуказанных платежей, подлежит возврату Арендатору, в течении 5(пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами соответствующего Акта.

4.4. Вычеты из Гарантийной денежной суммы производится только по инициативе Арендодателя в следующем порядке:

- вычеты по всем обязательствам Арендатора по настоящему Договору (в том числе неустоек и задолженности по НДС), кроме возмещения причиненного ущерба имуществу, производятся Арендодателем самостоятельно, если Арендатор, после получения соответствующего уведомления Арендодателя, в течение 5 (пяти) банковских дней не производит погашение задолженности, указанной в уведомлении;

- при причинении Арендатором ущерба имуществу Арендодателя или имуществу иных лиц, за которое Арендодатель несет ответственность, размер ущерба устанавливается на основании составленного Сторонами двухстороннего акта, в котором отражается степень причиненного ущерба. Если Арендатор отказывается составлять и (или) подписывать соответствующий акт, такой акт составляется Арендодателем в одностороннем порядке, о чем в акте делается отметка. На основании акта производится расчет суммы причиненного ущерба, которая отражается в соответствующем уведомлении, высылаемом Арендатору. Если Арендатор в течение 5 (пяти) банковских дней не производит оплату указанных в уведомлении сумм, Арендодатель вправе вычесть эти суммы из Гарантийной денежной суммы.

4.5. В случае осуществления Арендодателем вычета из Гарантийной денежной суммы Арендодатель уведомляет об этом Арендатора в срок, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с приложением расчета удержанных сумм. В этом случае Арендатор обязан восстановить Гарантийную денежную сумму до суммы, указанной в п.4.1. Договора, в течение 5 (пяти) банковских дней со дня получения уведомления Арендодателя.

#### Статья 5. СРОК ДОГОВОРА И СРОК АРЕНДЫ.

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации уполномоченными государственными органами и действует в течение 10 (десять) лет со дня подписания Сторонами настоящего Договора.

5.2. Срок аренды длится с Начала Срока аренды до дня подписания Арендатором и Арендодателем акта приема-передачи Помещения Арендодателю (включительно).

#### Статья 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

##### 6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. без ущемления Коммерческой деятельности Арендатора - на беспрепятственный доступ в Помещение с целью его осмотра на предмет соблюдения условий пользования Помещением в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством, а также для показа его потенциальным арендаторам в случае, если до истечения Срока аренды осталось не более трех месяцев и Арендатор не уведомил Арендодателя о намерении воспользоваться своим преимущественным правом на заключение договора аренды Помещений на новый срок. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня в любое время.

6.1.2. без предварительного уведомления Арендатора входить в Помещение в случае чрезвычайных обстоятельств, включая, среди прочего: пожар, затопление, сбой в

73

работе или поломки инженерных систем либо совершение незаконных действий с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

6.1.3. на производство за свой счет любых изменений, реконструкции или модификации Здания, а также на периодическое изменение, модификацию или снос любых временных внепостроечных инженерных сооружений, обслуживающих Здание, если указанные действия не наносят ущерб и не препятствуют Коммерческой деятельности Арендатора. В том случае, если действия Арендодателя могут оказать влияние на ведение Арендатором Коммерческой деятельности; Арендодатель письменно уведомляет Арендатора о предстоящих изменениях, реконструкциях и т.д., не позднее, чем за две недели (при реконструкции - не позднее чем за 30 (тридцать) дней) до начала работ. В случае не согласия Арендатора с предложенным алгоритмом проведения работ или используемыми техническими решениями, Арендатор направляет Арендодателю письменное уведомление. При возникновении подобных обстоятельств Стороны обязуются принять меры к нахождению решения, не ущемляющего интересы Сторон.

6.1.4. ежегодно корректировать ставку Арендной платы в соответствии с условиями п. 3.6. настоящего договора.

6.1.5. осуществлять контроль за соблюдением Арендатором условий Договора.

**6.2. Арендодатель принимает на себя исполнение следующих обязательств:**

6.2.1. не позднее 2-х рабочих дней с даты поступления на расчетный счет Арендодателя Гарантийной денежной суммы, указанной в п.4.1. Настоящего договора, передать Арендатору Помещение, указанное в п.2.1. Настоящего Договора, по Акту приема-передачи, при этом, Арендодатель вправе досрочно передать Арендатору Помещение, указанное в п.2.1. Настоящего Договора, по Акту приема-передачи;

6.2.2. обеспечить бесперебойное снабжение Помещения электрической энергией с установленной мощностью 300 (КВт), тепловой энергией в размере не менее 0,4 Гкал/час, водоснабжением и канализацией. Арендодатель не несет ответственность за перерывы в обеспечении Здания (включая Помещение) коммунальными и эксплуатационными услугами (электроэнергией, горячей и холодной водой, теплом), произошедшие не по его вине;

6.2.3. производить капитальный ремонт Помещения, связанный с общим капитальным ремонтом Здания;

6.2.4. в случае аварий в любых инженерных сетях Здания/Помещений, вследствие их ненадлежащей установки, конструктивных разрушений в Помещении, произошедших по вине Арендодателя, предпринимать за свой счет и своими силами все необходимые меры по устранению последствий аварий и возместить причиненные Арендатору документально подтвержденные убытки, в размере реально причиненного ущерба.

**6.3. Арендатор имеет право:**

6.3.1. сдавать часть Помещения в Субаренду третьим лицам, без получения дополнительного разрешения от Арендодателя, для осуществления Коммерческой деятельности в соответствии с п. 1.9. настоящего Договора, при этом срок действия Договора Субаренды не может превышать срок действия Настоящего Договора.

В случае сдачи Помещения (части Помещения) в Субаренду, ответственным перед Арендодателем за деятельность Субарендатора является Арендатор.

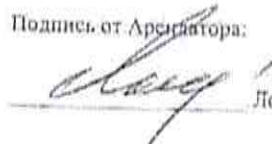
6.3.2. за свой счет изготавливать и размещать свою фирменную вывеску на фасаде Здания/Помещения, согласовав такое размещение с уполномоченными органами государственной власти и уведомив об этом Арендодателя. Стоимость услуг Арендодателя за предоставление места для размещения Арендатором такой вывески на Здании («Помещении»), в соответствии с пунктом 3 статьи 14 ФЗ «О рекламе», включена в ставку Арендной платы по настоящему Договору.

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:

 Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:

 Ломкина С.А. 58

Страница 7 из 17

6.3.3. За свой счет организывает круглосуточную охрану Помещения, в том числе с размещением ее внутри Помещения.

6.3.4. Самостоятельно устанавливать режим работы в Помещении и использовать Помещение для круглосуточной работы, включая выходные и праздничные дни.

6.3.5. В установленном законом порядке получить необходимые разрешения и согласования на выполняемые Арендатором работы по переоборудованию и перепланировке Помещения в уполномоченных на то органах и/или службах, в порядке, предусмотренном нормативными актами РФ и г. Москвы.

**6.4. Арендатор принимает на себя исполнение следующих обязательств:**

6.4.1. принять Помещение по Акту приемки-передачи;

6.4.2. в случае необходимости, в течение Срока аренды проводить в Помещении, за свой счет, Работы по отделке Помещения, работы по текущему ремонту, прокладке инженерных сетей и коммуникаций и иные работы с надлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора с Уведомлением Арендодателя о производстве Работ на основании согласованных с Арендодателем Технологической планировки, плана перегородок и стен Здания, эскиза фасада Здания;

6.4.3. использовать Помещение исключительно по прямому назначению в соответствии с предметом Коммерческой деятельности Арендатора, обозначенным п. 1.9. настоящего Договора;

6.4.4. осуществлять Коммерческую деятельность под торговым наименованием и логотипом, о котором предварительно уведомлен Арендодатель, а также без согласия Арендодателя не менять специализацию Коммерческой деятельности, ведущейся в Помещении;

6.4.5. до начала срока Субаренды, письменно уведомить Арендодателя о намерении сдать в Субаренду часть Помещения с указанием вида Коммерческой деятельности, срока действия Договора Субаренды и полных реквизитов Субарендатора.

6.4.6. в случаях организации в Помещении игорно-развлекательных видов деятельности, Арендатор обязан получить письменное согласие Арендодателя на такое использование Помещения;

6.4.7. своевременно уплачивать Арендную плату и надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора;

6.4.8. за свой счет ликвидировать поломку инженерного оборудования в пределах зоны эксплуатационной ответственности Арендатора, а также за ее пределами, если причиной неисправности послужило нарушение Арендатором правил эксплуатации инженерных сетей, приборов и оборудования.

6.4.9. за свой счет в установленном порядке получить и продлевать в дальнейшем необходимые для ведения Коммерческой деятельности государственные лицензии и разрешения, а также нести полную ответственность за их отсутствие и/или неправильное оформление;

6.4.10. обеспечить в Помещении установку и надлежащую эксплуатацию систем средств пожаротушения и пожарной сигнализации в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, нормативных актов г. Москвы;

6.4.11. При хранении имущества Арендатора в Помещении соблюдать требования пожарной безопасности, установленные законодательством РФ и г. Москвы, не производить никаких капитальных (затрагивающих несущие конструкции) перепланировок и переоборудование Помещения без предварительного письменного согласования с Арендодателем Технологической планировки, плана перегородок и стен Здания, плана обустройства полов Здания с указанием используемых материалов, эскиза фасада Здания;

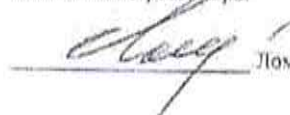
ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:



Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:



Ломакин С.А. 59

6.4.12. осуществлять сбор отходов и мусора, а также их хранение и складирование в соответствии с санитарными нормами и правилами, действующими в РФ и г.Москве;

6.4.13. при наличии в Помещении, или прохождении через Помещение, транзитных инженерных коммуникаций - обеспечить, в случае возникновения аварийных ситуаций, незамедлительный доступ в Помещение уполномоченных сотрудников Арендодателя или работников коммунальных и аварийно-технических служб для устранения соответствующих аварийных ситуаций;

6.4.14. не позднее, чем за 3 (три) месяца письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении Помещения как в связи с окончанием Срока аренды, так и при досрочном расторжении Договора;

6.4.15. немедленно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях Помещения или Здания;

6.4.16. немедленно информировать Арендодателя о получении, каких либо, писем, уведомлений, приказов, требований, указаний и прочих документов органов государственного и местного управления и других событиях и действиях третьих лиц, которые затрагивают интересы Арендодателя;

6.4.17. Получать предварительное письменное согласие Арендодателя для осуществления в Помещении деятельности, связанной с перепланировками и/или реконструкцией Помещения (части Помещения) путем согласования с Арендодателем Технологической планировки, плана перегородок и стен Здания, плана обустройства полов Здания с указанием используемых материалов, эскиза фасада Здания.

6.4.18. не позднее 7 (Семи) календарных дней после истечения Срока Аренды или расторжения настоящего Договора:

- освободить и передать Помещение Арендодателю по Акту сдачи-приемки помещения в том же состоянии, в котором Арендатор первоначально принял Помещение, либо в состоянии, в котором Арендатор, в соответствии с условиями Договора, согласовал его изменение с Арендодателем, с учетом нормального износа;

- вывезти все свои товары, имущество и отдельные улучшения или модификации из Помещения, все неотделимые улучшения, произведенные Арендатором, становятся собственностью Арендодателя.

## Статья 7. ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ

7.1. Арендатор, в течение Срока аренды, обязуется не производить никаких неотделимых улучшений в Помещении (в частности, не заменять и не устанавливать покрытия полов, наружное и внутреннее освещение, не организовывать в неустановленных местах дополнительные канализационные сливы, карнизы, навесы или тенты, изменяющие фасад здания, внешние антенны, спринклерные системы) без согласования с Арендодателем Технологической планировки, плана перегородок и стен Здания, плана обустройства полов Здания с указанием используемых материалов, эскиза фасада Здания. Арендатор обязан предъявлять Арендодателю на согласование документацию на такие изменения и улучшения с обязательным разделением их на отдельные и неотделимые.

7.2. Для согласования с Арендодателем, указанных в пункте 7.1. настоящего Договора Работ, Арендатор обязан предъявить Арендодателю на одобрение Технологическую планировку, план перегородок и стен Здания, плана обустройства полов Здания с указанием используемых материалов, эскиз фасада Здания.

7.3. После согласования с Арендодателем документации, указанной в пункте 7.1. настоящего Договора, Арендатор обязан получить необходимые разрешения и согласования в уполномоченных на то органах и/или службах, в порядке, предусмотренном нормативными актами РФ и г. Москвы.

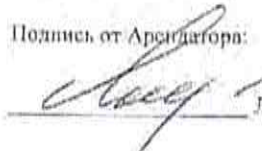
ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ37.01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:



Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:



Ломакин С.А. 60

Страница 9 из 17

7.4. Все Отделимые улучшения и изменения, произведенные Арендатором в Помещении, являются собственностью Арендатора и в случае прекращения Договора подлежат изъятию и вывозу силами и средствами Арендатора до окончания Срока аренды. Арендатор обязан устранить любой ущерб, причиненный Помещению этим изъятием.

7.5. В течение срока действия Договора Неотделимые улучшения и изменения, произведенные Арендатором в Помещении, находятся в собственности Арендатора, который несет бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения указанных улучшений. С момента прекращения Договора право собственности на Неотделимые улучшения и изменения Помещения переходит Арендодателю. Неотделимые улучшения передаются Арендатором Арендодателю по акту согласно законодательству РФ по остаточной стоимости. Возмещение затрат Арендатора на неотделимые улучшения Помещения Арендодателем не производится.

7.6. Арендатор вправе, в установленном законом порядке, после согласования с Арендодателем Технологической планировки, плана перегородок и стен Здания, плана обустройства полов Здания с указанием используемых материалов, эскиза фасада Здания, проводить в Помещении Подготовительные Работы к введению магазина в эксплуатацию, предварительно направив Арендодателю Уведомление о производстве данных Работ.

## Статья 8. СТРАХОВАНИЕ.

8.1. В течение срока действия настоящего Договора Арендатор обязан за свой счет заключать, поддерживать и возобновлять указанные ниже договоры страхования.

8.2. В течение 30 (тридцать) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Арендатор обязуется заключить со страховой компанией согласованной с Арендодателем следующие договоры страхования:

- имущественного страхования, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с владением, пользованием, распоряжением Помещением от всех видов рисков утраты (гибели) или повреждения Помещения;
- страхования ответственности, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с возмещением вреда причиненного Арендатором юридическим и/или физическим лицам в связи с использованием Помещением на сумму, эквивалентную не менее 50000 (пятьдесят тысяч) долларов США по курсу ЦБ РФ на день заключения договора страхования;

В целях реализации обязательства, предусмотренного настоящим пунктом, Арендодатель дает согласие на заключение договоров страхования с одной из следующих страховых компаний: ИНГОССТРАХ, ЭНЕРГОГАРАНТ, РОСНО, УРАЛСИБ.

8.3. Выгодоприобретателем по договорам страхования (п. 8.2.) должен являться Арендодатель, который обязан использовать полученное им в результате наступления страхового случая страховое возмещение на ликвидацию последствий такого страхового случая.

8.4. Арендатор обязуется обеспечить действие договоров страхования, указанных в п.8.2 настоящей статьи, в течение всего срока действия настоящего Договора.

8.5. Заключаемые Арендатором в соответствии с п. 8.2 договоры страхования должны обеспечить максимальную компенсацию убытков, которые могут быть причинены Арендодателю и/или иным лицам. В случае, если сумма страхового возмещения будет меньше суммы убытков Арендодателя, возникших в результате

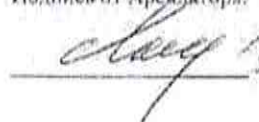
ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:



Кузнецов О.И.

Подпись от Арендатора:



Ломкин С.А. 61

64

наступления страхового случая, Арендатор обязуется возместить такую разницу не позднее 10 (десяти) дней с момента получения страхового возмещения Арендодателем и получения Арендатором соответствующего уведомления от Арендодателя.

8.6. Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии всех договоров страхования (страховых полисов) не позднее 15-ти дней со дня их заключения.

8.7. В случае если копии договоров страхования (страховых полисов) не будут переданы Арендатором Арендодателю, последний вправе самостоятельно заключить со страховщиками договоры страхования с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов производится Арендатором не позднее 10 (десяти) дней с момента предъявления Арендатору письменного требования об уплате.

#### **Статья 9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если ненадлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления Обстоятельств непреодолимой силы (п. 1.12 договора), наступление которых должно быть подтверждено Стороной, которая на них ссылается, путем предъявления другой Стороне нормативных актов уполномоченных государственных органов РФ и г. Москвы.

#### **Статья 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему Договору обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

10.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, в результате чего у другой стороны возникли убытки, обязана возместить другой Стороне нанесенный этим нарушением прямой ущерб.

10.3. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за недостатки Помещения, которые были оговорены Арендодателем, либо должны были быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения и зафиксированы в Акте приемки-передачи Помещения.

10.4. Арендодатель, при наличии его вины, возмещает Арендатору прямой ущерб, который может быть причинен действиями или бездействием Арендодателя.

10.5. Арендатор несет перед Арендодателем ответственность за ущерб или убытки, причиненные виновными действиями или бездействием Арендатора, выразившиеся в виде повреждений Здания/Помещений, в размере прямого и действительного ущерба, а также ремонтно-восстановительных работ, возмещаемых в течение пяти дней с момента предъявления обоснованного требования Арендодателем.

10.6. В случае просрочки внесения Арендной платы, Гарантийной денежной суммы, а также выполнения иных денежных обязательств Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку (пеню) в размере 0,15 % от невыплаченной суммы за каждый день просрочки. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пени) не освобождает их от исполнения обязательств, возложенных на них Договором.

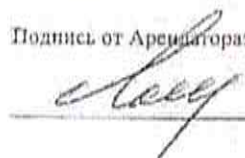
10.7. Любая неустойка, подлежащая уплате в рамках Договора, уплачивается на основании письменного требования заинтересованной Стороны. В независимости от сроков направления требования, неустойка может быть начислена за весь период, начиная с момента возникновения права Стороны требовать выплаты неустойки. При отсутствии письменного требования неустойка не начисляется и не уплачивается.

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:

 Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:

 Ломакин С.А. 62

Страница 11 из 17

## Статья 11. АРБИТРАЖНОЕ СОГЛАШЕНИЕ.

11.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров.

11.2. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение тридцати дней с момента возникновения спора, каждая из Сторон вправе передать спор на рассмотрение в Арбитраж в соответствии с арбитражным процессуальным законодательством Российской Федерации.

## Статья 12. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.

12.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность как самого текста настоящего Договора, так и в отношении полученной ими друг от друга или ставшей им известной в ходе выполнения обязательств по настоящему Договору информации, а также знаний, опыта, ноу-хау и других сведений, о которых специально оговорено, что они имеют конфиденциальный характер. Стороны обязуются не открывать и не разглашать в общем или в частности такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны по настоящему Договору.

12.2. Требования предыдущего пункта не распространяются на случаи раскрытия конфиденциальной информации по запросу уполномоченных организаций в случаях, предусмотренных законом,

12.3. Любой ущерб, причиненный Стороне несоблюдением требований настоящей статьи, подлежит возмещению виновной Стороной.

## Статья 13. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

13.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации уполномоченными государственными органами и прекращается по основаниям, предусмотренным в Договоре и действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Досрочное прекращение действия Договора возможно по соглашению Сторон, по решению Арбитражного суда г. Москвы или в соответствии с условиями настоящего Договора.

13.3. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

13.3.1. ликвидации Арендатора в установленном законом порядке;

13.3.2. признания Арендатора судом несостоятельным (банкротом);

13.3.3. принятия решения органами исполнительной власти города Москвы или федеральными органами государственной власти об обязательном сносе Здания;

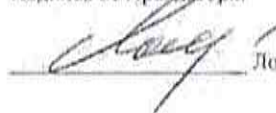
13.3.4. досрочного расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон, а также в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

13.4. Настоящий Договор, может быть досрочно, расторгнут Арендодателем, с предварительным уведомлением Арендатора за 30 календарных дней до такого расторжения, во внесудебном, одностороннем порядке по следующим основаниям:

13.4.1. использование Помещения не по целевому назначению, указанному в п.1.9. настоящего Договора;

13.4.2. нарушение п.6.4.6. Настоящего Договора;

13.4.3. если Арендатор допустил (независимо от факта последующего внесения) просрочку внесения Арендной платы более двух раз в течение шести месяцев следующих один за другим, каждая из которых более 10 (десяти) календарных дней, либо допустил

67  
единовременную просрочку внесения Арендной платы более чем на 20 (двадцать) календарных дней;

13.4.4. если Арендатор допустил (независимо от факта последующего внесения) просрочку внесения Гарантийной денежной суммы более 5 (пяти) календарных дней;

13.4.5. при проведении Арендатором переоборудования, перепланировки, иных существенных изменений арендуемого Помещения либо его части, без согласования с Арендодателем, указанных в пункте 7.1. Договора документов, и/или отсутствия согласований соответствующих органов власти через 10 (Десять) месяцев после согласования с Арендодателем, указанных в пункте 7.1. Договора документов.

13.5. При наступлении обстоятельств указанных в п.13.4., Настоящий Договор считается расторгнутым с даты, указанной в предварительном уведомлении.

13.6. Настоящий Договор, может быть, расторгнут до истечения срока его действия в судебном порядке по инициативе Арендодателя, по следующим основаниям:

13.6.1. при передаче Помещения (прав на него) Арендатором (как в целом, так и в части) другим лицам по какому-либо основанию без согласия Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных условиями настоящего Договора;

13.6.2. существенного ухудшения Арендатором состояния Помещения; если Арендатор не производит текущего ремонта Помещения в течение 30 (тридцати) дней со дня получения обоснованного уведомления Арендодателя о необходимости производства текущего ремонта Помещения.

13.6.3. в случае нарушения Арендатором п.6.4.16. Настоящего Договора;

13.6.4. в случае уклонения Арендатора от подписания Акта приема - передачи арендуемого помещения;

13.6.5. в других случаях, предусмотренных ст. 619 Гражданского кодекса Российской Федерации.

13.7. Настоящий Договор, может быть, расторгнут до истечения срока его действия в судебном порядке по инициативе Арендатора, если:

13.7.1. неисполнение Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору привело к тому, что Помещение становится непригодным для использования и применения Арендатором. Арендатор обязан направить Арендодателю письменное уведомление о произошедшем. Арендодатель в разумные сроки с момента получения письменного уведомления Арендатора, обязан привести помещение в пригодное к использованию состояние, при этом Арендатор не уплачивает Арендную плату за Помещение (или его непригодную часть), определенные в настоящем договоре, с момента получения Арендодателем письменного уведомления до тех пор, пока Арендодатель не передаст Арендатору по Акту приведенное в надлежащее состояние Помещение, или его часть. В случае неисполнения Арендодателем обязательств о приведении Помещения или его части в надлежащее состояние, в разумный срок, Арендатор вправе потребовать досрочного расторжения настоящего договора и письменно уведомить Арендодателя о намерении расторгнуть настоящий Договор не менее чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до даты предстоящего расторжения;

13.7.2. Арендодатель создаст препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора;

13.7.3. переданное Арендатору Помещение имеет препятствующие пользованию им существенные недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении настоящего Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещения при его передаче по Акту приемки-передачи;

13.7.4. Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не несет ответственности, окажется в состоянии, не пригодном для Коммерческой деятельности.

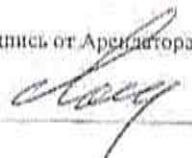
ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57 01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:



Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:



Ломикина С.А.

Страница 13 из 17

66

13.8. В случае принятия решения органами исполнительной власти города Москвы или федеральными органами государственной власти об обязательной реконструкции Здания, действие Договора приостанавливается на период проведения реконструкции.

#### Статья 14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

14.1. Арендатор имеет право на проведение за свой счет в Помещении рекламно-информационной деятельности.

14.2. По окончании срока аренды и при отсутствии нарушений со стороны Арендатора в течение всего срока действия настоящего договора, Арендатор имеет преимущественное право заключения нового договора аренды на тех же условиях.

14.3. Подача документов для государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему осуществляется Арендатором, при этом Арендодатель обязан предоставить Арендатору все необходимые для регистрации документы, требуемые со стороны Арендодателя, и упомянутые в перечне регистрирующего органа, в течение 5 (пяти) рабочих дней, со дня получения письменного запроса Арендатора. Расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, а также внесением по инициативе Арендатора изменений и дополнений в него, в том числе с получением необходимой документации БТИ (кроме документов Арендодателя, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора), несет Арендатор.

#### Статья 15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительности прочих его условий.

15.2. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон утрачивают силу и не могут использоваться в качестве доказательств, в случае спора и для толкования текста Договора.

15.3. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу и/или телефону.

15.4. В случае изменения юридического или почтового адреса, Сторона обязана немедленно направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.

15.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью.

15.6. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

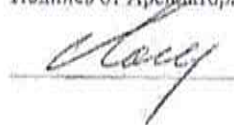
15.7. Названия статей настоящего Договора служат исключительно удобству изложения текста и не должны толковаться, как определяющие или ограничивающие содержание условий Договора.

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ37.01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:

 Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:

 Домкина С.А. 65

66

15.8. Настоящий Договор совершен в г. Москве 20 марта 2006 года в трех экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон и один для государственного органа уполномоченного осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все тексты которых идентичны, и имеют одинаковую юридическую силу.

**Статья 16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ**

**Юридический адрес:**

125459 г. Москва, ул. Свободы, д. 57  
ИНН 7733551700  
КПП 773301001  
ОГРН 1057748238899

**Почтовый адрес:**

117648 Москва, Северное Чертаново к.823

**Банковские реквизиты:**

Р/с 40702810400000019826  
в «Российский акционерный коммерческий  
дорожный банк» (ОАО), г. Москвы,  
к/с 30101810700000000666,  
БИК 044583666

Генеральный директор Управляющей  
Компании ЗАО «Альянс ОМ»

  
Кузнецов О.Н.  


**АРЕНДАТОР**

**Юридический адрес:**

127560 г. Москва, ул. Коленкова, д. 5  
ИНН/КПП 7715196234/771501001  
ОКОНХ 71100  
ОКПО 49894227  
ОГРН 1027739014930

**Почтовый адрес:**

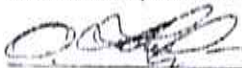
127287 г. Москва,  
Петровско-Разумовский пр-д, д. 28

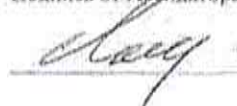
**Банковские реквизиты:**

Р/с 407028105000000007313  
АБ "Газпромбанк" (ЗАО)  
117420, Москва, ул. Паметкина, д.16, стр.1  
К/с Банка 30101810200000000823  
БИК 044525823  
ОГРН 1027700167110

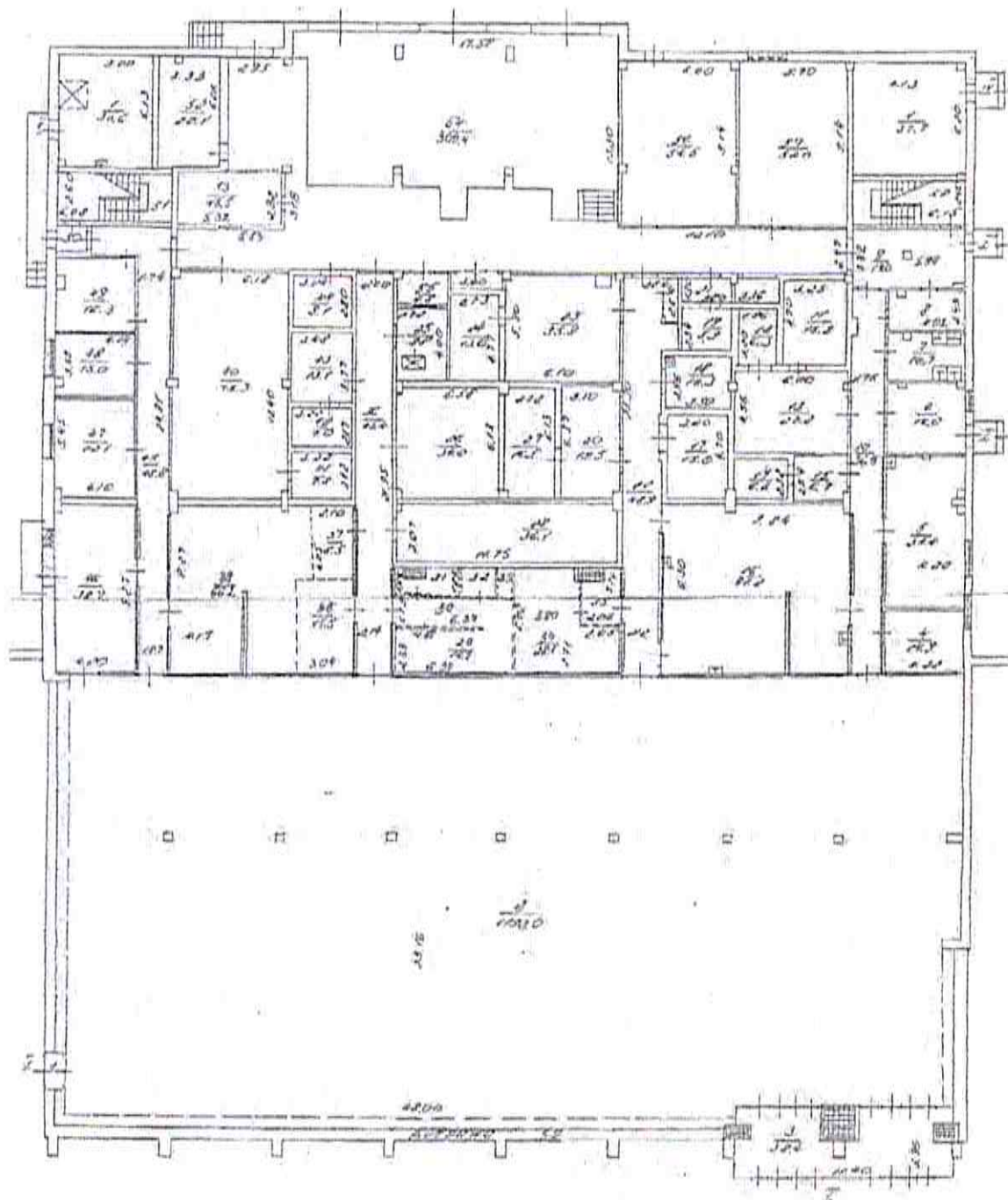
Генеральный директор  
ООО «Копейка – Москва»

  
Ломакин С.А.  


  
Кузнецов О.Н.

  
Ломакин С.А.

# **ПРИЛОЖЕНИЕ №1** **К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д** **1-й Этаж**



ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Подпись от Арендатора:

*[Signature]*  
 Кузнецов А.И.

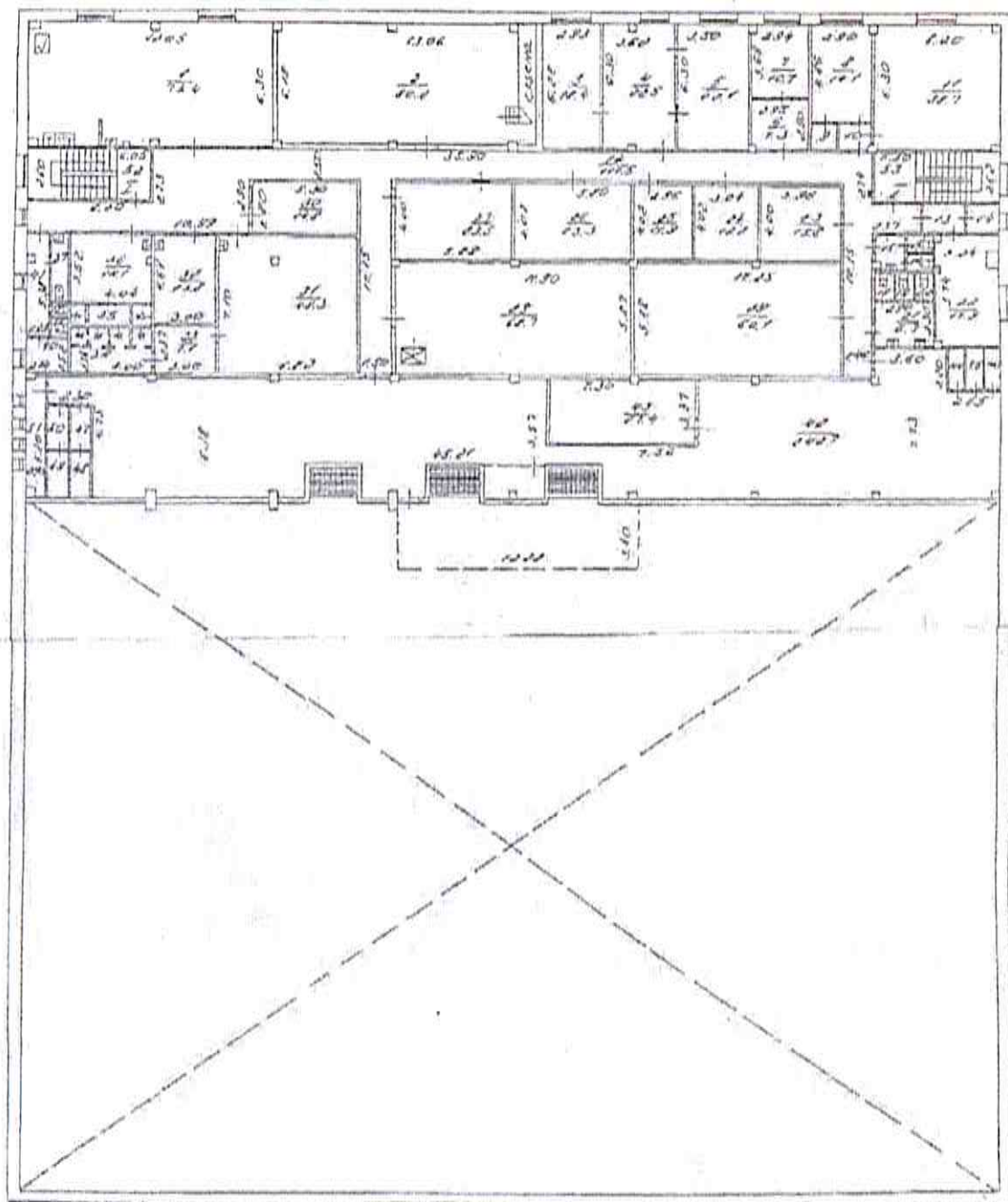


Подпись от Арендатора:

*[Signature]*

Ломыкин С.А. 67

## 2-й Этаж



ДОГОВОР № ВУДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ37.01-0306/Д

Подпись: \_\_\_\_\_

Кузнецова О.Н.

Подписан от Архидиакона:

Домский С.А.

Страница 17 из 17



**Дополнительное соглашение № 2**  
к Договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.2006 г.

г. Москва

«01» декабря 2011 г.

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» (место нахождения: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1, ИНН 7707500642, КПП 770701001, ОГРН 1037739831326), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами № 21-000-1-00610 от 12 ноября 2008 г., выданную Федеральной службой по финансовым рынкам, далее именуемое «Арендодатель», в лице Генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «КОПЕЙКА – МОСКВА» (место нахождения: 127560, г. Москва, ул. Коненкова, д. 5, ИНН 7715196234, КПП 774901001, ОГРН 1027739014930), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Зеленкова Алексея Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны»,

являясь Сторонами по Договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.2006 г. (далее – «Договор») зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по г. Москве за № 77-77-08/049/2006-451 от 19.05.2006 г., заключенного в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (далее – «Помещение»), Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Изложить пункт 1.19. Договора в следующей редакции:

«1.19. «Условная единица» (1 у.е.) – валюта (1 доллар США или 1 евро), используемая для определения величины Арендной платы и других платежей по настоящему Договору. Условной единица равняется валюте, курс которой к российскому рублю выше на дату платежа»

2. Изложить Статью 3 Договора «УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ» в следующей редакции:

«Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ.

3.1. В течение Срока аренды Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Арендную плату за пользование и владение Помещением и местами общего пользования. Арендная плата состоит из Постоянной и Переменной частей.

3.2. Начиная с 01 января 2012 г. Арендатор обязуется ежемесячно уплачивать Арендодателю Постоянную часть Арендной платы за пользование Помещением в размере 114 406,78 (Сто четырнадцать тысяч четыреста шесть 78/100) условных единиц, без учета НДС, по курсу ЦБ РФ на день оплаты.

3.2.1. В ставку Постоянной части Арендной платы не включаются:

- НДС и налоги с продаж;
- коммунальные услуги;
- отопление;
- водоснабжение (в т.ч. 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 расположенного на ней имущества;
- возмещение страховых премий (страховых взносов).

3.2.2. Арендатор оплачивает Постоянную часть Арендной платы в течение 11 (Одиннадцати) календарных дней с начала оплачиваемого месяца в рублях по курсу ЦБ РФ на день оплаты, но не менее чем 34 (Тридцать четыре) рубля за одну условную единицу.

3.3. Переменная часть Арендной платы рассчитывается Арендодателем исходя из учета потребления Арендатором коммунальных услуг, возмещения арендных платежей за пользование земельным участком и из учета возмещения выплаченных Арендодателем страховых взносов (страховых премий).

3.3.1. Учет потребления Арендатором коммунальных услуг производится по показателям установленных в Помещении счетчиков или, в случае если счетчики не установлены или не исправны, по расчетным нагрузкам. Суммы, подлежащие уплате, рассчитываются на основании базовых ставок (тарифов), по которым данные услуги предоставляются Арендодателю соответствующими коммунальными службами. При этом Арендодатель выставляет счет на возмещение коммунальных услуг на основании счетов коммунальных служб.

3.3.2. Размер возмещения арендных платежей за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящееся на нем Здание, рассчитываются на основании действующих, на момент возмещения ставок арендной платы за пользование земельным участком, указанных в соответствующем Договоре аренды земельного участка.

3.3.3. Суммы возмещения выплаченных Арендодателем страховых взносов (страховых премий), рассчитываются на основании страховых взносов (страховых премий), указанных в соответствующих Договорах имущественного страхования, заключенных Арендодателем со страховщиками в соответствии с п. 8.9. настоящего Договора и объектом которых являются имущественные интересы, связанные с владением, пользованием, распоряжением Помещением от всех видов рисков утраты (гибели) или повреждения Помещения, а также указанных в п.п. 8.2., 8.3. настоящего Договора.

При этом разница между суммой страхового возмещения и суммой убытков Арендодателя, возникающая в результате наступления страхового случая и подлежащая возмещению Арендатором Арендодателю в соответствии с п. 8.6. настоящего Договора не включается в Переменную часть Арендной платы и подлежит возмещению Арендатором Арендодателю в соответствии с п. 8.6. настоящего Договора.

3.3.4. Оплата Переменной части Арендной платы производится частями, на основании выставляемых Арендодателем счетов, не позднее 5 (Пяти) банковских дней со дня получения соответствующего счета Арендодателя и копий платежных документов, предоставляемых коммунальными службами.

3.4. Оплата Постоянной и Переменной части Арендной платы производится безналичным расчетом по реквизитам Арендодателя, указанным в настоящем Договоре. К сумме Арендной платы должен быть добавлен НДС по ставке, установленной действующим законодательством РФ на момент оплаты.

Днем исполнения обязательств Арендатора по оплате платежей, предусмотренных условиями настоящего Договора, является день поступления соответствующих денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

3.5. Арендодатель, начиная с 01 января 2013 года, вправе в одностороннем порядке изменять размер Постоянной части Арендной платы не более чем на 5 % (Пять процентов) и не чаще одного раза в год.

Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление об изменении размера Постоянной части Арендной платы не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты наступления таких изменений. Новая ставка Постоянной части Арендной платы вступает в силу с даты, указанной в соответствующем уведомлении.

В целях приведения условий Договора в соответствие с новой ставкой Постоянной части Арендной платы Стороны вносят изменения путем подписания соответствующих дополнительных соглашений к настоящему Договору. Действия по регистрации данных дополнительных соглашений к настоящему Договору, а также связанные с этими действиями расходы, осуществляет и несет Арендатор.

3.6. В случае проведения капитального ремонта Помещения Арендатором за счет собственных средств, Арендная плата, с письменного согласия Арендодателя, может быть уменьшена на величину фактической стоимости (полностью или части) затрат Арендатора на капитальный ремонт. Размер затрат Арендатора на капитальный ремонт определяется согласно техническому заданию и смете, согласованным Арендатором и Арендодателем.

В случае согласия Арендодателя на уменьшение Арендной платы на величину затрат Арендатора на капитальный ремонт Помещения, проведенного Арендатором за счет собственных средств, Арендатор, при завершении капитального ремонта Помещения, обязан представить Арендодателю документы, подтверждающие объемы затрат на его проведение. Если фактическая сумма затрат Арендатора превышает затраты согласованной с Арендодателем сметы, пересчет Арендной платы в части превышения не производится.

3.7. Арендатор самостоятельно несет расходы по содержанию Помещения, от своего имени и за свой счет заключает договоры на обслуживание прилегающей территории и расположенного на ней имущества: уборку территории, вывоз мусора, вывоз ТБО и т.д., договоры на обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования, а также иные договоры с организациями, пользование услугами которых необходимо Арендатору при ведении им Коммерческой деятельности в Помещении.

3.8. Установку телефонной линии, иных линий связи и передачи информации Арендатор осуществляет за свой счет, от своего имени заключает договоры с соответствующими компаниями и оплачивает их услуги».

3. Подпункт 6.3.1. пункта 6.3. Договора изложить в следующей редакции:

«6.3.1. сдавать Помещение в Субаренду ЗАО «Торговый дом «ПЕРЕКРЕСТОК», а его часть иным третьим лицам, без получения дополнительного разрешения от Арендодателя, для осуществления Коммерческой деятельности в соответствии с п. 1.9. Договора, при этом срок субаренды не может превышать срок действия Договора.

В случае сдачи Помещения или его части в субаренду, ответственным перед Арендодателем за деятельность субарендаторов является Арендатор».

4. Внести изменения в п. 6.4.17. Договора и изложить его в следующей редакции:

«6.4.17. Получать предварительное письменное согласие для подготовки Проектной документации для осуществления в Помещении деятельности связанной с перепланировкой и/или реконструкцией Помещения путем согласования с Арендодателем Технологической планировки, плана перегородок и стен Здания, плана обустройства полов Здания с указанием используемых материалов, эскиза фасада Здания.

6.4.17.1. Получать письменное согласие для осуществления в Помещении деятельности связанной с перепланировкой и/или реконструкцией Помещения путем согласования Проектной документации, подготовленной Арендатором согласно законодательства г. Москвы и РФ с указанием сроков начала и окончания вышеуказанных работ».

5. Пункт 6.4. Договора дополнить подпунктом 6.4.19. следующего содержания:

«6.4.19. По окончании Срока аренды Арендатор обязан передать Арендодателю Помещение в состоянии, обусловленном Договором, при этом к моменту возврата Помещения Арендатор обязан согласовать в установленном законом порядке проведенные им Работы, в т.ч. работы по ремонту, перепланировке и/или реконструкции Помещения».

6. Внести изменения в п. 7.1. Договора и изложить его в следующей редакции:

«7.1. В течение Срока аренды Арендатор обязуется не производить никаких неотделимых улучшений в Помещении, за исключением текущего ремонта Помещения, в частности не заменять и не устанавливать покрытия полов, наружное и внешнее освещение, не организовывать в неустановленных местах дополнительные канализационные сливы, карнизы, навесы или тенты, изменяющие фасад здания, внешние антенны, спринклерные системы, без предварительного письменного согласия Арендодателя, полученного путем согласования Проектной документации».

7. Внести изменения в п. 7.2. Договора и изложить его в следующей редакции:

«7.2. Для получения согласия Арендодателя на выполнение работ, указанных в п. 7.1. настоящего Договора, Арендатор обязан представить Арендодателю на согласование Проектную документацию, соответствующую Технологической планировке, плану перегородок и стен Здания, плану обустройства полов Здания с указанием используемых материалов, эскизу фасада Здания, а также соответствующую требованиям законодательству г. Москвы и РФ. При выполнении Арендатором требований настоящего пункта, Арендодатель не вправе отказать Арендатору в согласовании указанной документации и отказать в выдаче согласия на проведение работ, указанных в п. 7.1. настоящего Договора».

8. Изложить Статью 8 СТРАХОВАНИЕ Договора в следующей редакции:

«Статья 8. СТРАХОВАНИЕ.

8.1. В течение срока действия настоящего Договора Арендатор обязан за свой счет заключать, поддерживать и возобновлять указанные ниже договоры страхования.

8.2. В течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Арендатор обязуется заключить со страховой компанией согласованной с Арендодателем следующие договоры страхования:

- страхования ответственности, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с возмещением вреда причиненного Арендатором юридическим и/или физическим лицам в связи с использованием Помещением на сумму, эквивалентную не менее 50000 (пятьдесят тысяч) долларов США на день заключения договора страхования;

В целях реализации обязательства, предусмотренного настоящим пунктом, Арендодатель дает согласие на заключение договоров страхования с одной из следующих страховых компаний: ИНГОССТАХ, РОСНО, ОАО «АЛЬФАСТРАХОВАНИЕ».

8.3. При проведении работ по перепланировке, переоборудованию, реконструктивных работ Арендатор или его Подрядчики обязаны заключить договор страхования при проведении строительных и монтажных работ в Помещениях/Здании. Договор должен быть заключен на весь срок проведения строительно-монтажных работ.

8.4. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, выгодоприобретателем по договорам страхования ответственности, заключенным Арендатором в соответствии с п.п. 8.2., 8.3. настоящего Договора, должен являться Арендодатель.

8.5. Арендатор обязуется обеспечить действие договоров страхования, указанных в п. 8.2. настоящей статьи, в течение всего срока действия настоящего Договора.

8.6. Заключаемые Арендатором в соответствии с п.п. 8.2. 8.3. договоры страхования должны обеспечить максимальную компенсацию убытков, которые могут быть причинены Арендодателю и/или иным лицам. В случае если сумма страхового возмещения будет меньше суммы убытков Арендодателя, возникших в результате наступления страхового случая, Арендатор обязуется возместить такую разницу не позднее 10 (десяти) дней с момента получения страхового возмещения Арендатором и соответствующего уведомления от Арендодателя.

8.7. Арендатор обязан предоставить Арендодателю копии всех договоров страхования (страховых полисов) не позднее 15-ти дней со дня их заключения.

8.8. В случае если копии договоров страхования (страховых полисов), указанных в п.п. 8.2., 8.3. Договора, не будут переданы Арендатором Арендодателю, последний вправе самостоятельно заключить со страховщиками договоры страхования с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов (страховых премий) по заключенным Договорам страхования производится Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.3.3. настоящего Договора.

8.9. Арендодатель самостоятельно заключает со страховщиками следующие договоры страхования:

- имущественного страхования, объектом которого являются имущественные интересы, связанные с владением, использованием, распоряжением Помещением от всех видов рисков утраты (гибели) или повреждения Помещения, с отнесением всех возникших при этом расходов на Арендатора. Возмещение выплаченных Арендодателем страховых взносов

(страховых премий) по заключенным Договорам страхования производится Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.3.3. настоящего Договора».

9. Внести изменения в п. 11.2 Договора, изложив его в следующей редакции:

«11.2. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение тридцати дней с момента возникновения спора, каждая из Сторон вправе передать спор на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы в соответствии с действующим законодательством РФ».

10. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации. Руководствуясь положениями п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к правоотношению Сторон с момента его подписания.

11. В случае наличия противоречий между положениями Договора (дополнительными соглашениями к Договору, подписанными Сторонами, письменными извещениями, высланными Сторонами) и положениями настоящего Дополнительного соглашения, действуют положения настоящего Дополнительного соглашения.

12. На Арендодателя возлагается подача документов для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, а также все связанные с государственной регистрацией расходы. При этом Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все необходимые с его стороны документы для такой регистрации в срок не позднее 15 дней со дня подписания данного Дополнительного соглашения.

13. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр — для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»

**АРЕНДАТОР:**

ООО «КОПЕЙКА - МОСКВА»

Генеральный директор



/ Машкова Е.А./

Генеральный директор



/ Зеленков А.А./





В наставішчэ ДС пранумаравана і  
праінтэравана 5 лістоў



Настоящая копия верна подлиннику.  
Копия выдана « \_\_\_\_\_ » 06 МАР 2012 20 \_\_\_\_ г.  
Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, основанная на договоре (односторонней сделке), на дату выдачи настоящей копии не погашена.  
Подлинный экземпляр хранится в деле правоустанавливающих документов № 34428  
В копии \_\_\_\_\_ страниц, 22 листов.  
Государственный регистратор ЕЛИСЕЕВ А.В. И.О. М.П.



## ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3

К Договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.2006 г.

г. Москва

01 октября 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», имеющее Лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, серия 04 №002908, выданная Федеральной службой по финансовым рынкам 12 ноября 2008г. за №21-000-1-00610., в лице **Генерального директора Виноградова Константина Владиславовича**, действующего на основании Устава, именуемое далее по тексту «Арендодатель» и

Общество с ограниченной ответственностью «КОПЕЙКА-МОСКВА», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 29 октября 1998 года, Свидетельство о государственной регистрации № 001.211.000, ОГРН 1027739014930, ИНН 7715196234, КПП 774901001, место нахождения: 127560, г. Москва, ул. Коненкова, д. 5, в лице **Генерального директора Зеленкова Алексея Анатольевича**, действующего на основании Устава, именуемое далее по тексту «Арендатор», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны»

заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту «Дополнительное соглашение») к Договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.2006 г. (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить пункт 3.2. статьи 3 Договора в следующей редакции:

«3.2. Ставка Постоянной части Арендной платы за календарный месяц составляет:

- за октябрь 2014г. – 156 779,66 (Сто пятьдесят шесть тысяч семьсот семьдесят девять и 66/100) условных единиц, без учета НДС, по курсу ЦБ РФ на день оплаты,
- с 01 ноября 2014г. – 135 593,22 (Сто тридцать пять тысяч пятьсот девяносто три и 22/100) условных единиц, без учета НДС, по курсу ЦБ РФ на день оплаты».

3.2.1. В ставку Постоянной части Арендной платы не включаются:

- НДС и налоги с продаж;
- коммунальные услуги:
- отопление;
- водоснабжение (в т.ч. 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 расположенного на ней имущества;
- возмещение страховых премий (страховых взносов).

3.2.2. Арендатор оплачивает Постоянную часть Арендной платы в течение 11 (Одиннадцать) календарных дней с начала оплачиваемого месяца в рублях по курсу ЦБ РФ на день оплаты, но не менее чем 34 (Тридцать четыре) рубля за одну условную единицу.»

2. Арендатор обязуется в срок не позднее 31 декабря 2015 года:

2.1. провести все необходимые согласования и получить соответствующие разрешения на произведенную в Помещении перепланировку/реконструкцию и, своими силами и за свой счет, произвести техническую инвентаризацию Помещения, с целью отражения в документах БТИ (кадастровый план, поэтажные планы, экспликации) изменений технических характеристик Помещения;

2.2. предоставить Арендодателю соответствующие документы Префектуры СЗАО г. Москвы и БТИ г. Москвы, подтверждающие отсутствие незаконных перепланировок и реконструкций согласно законодательству Российской Федерации и г. Москвы.

Расходы Арендатора на производство указанных в настоящем пункте работ компенсации Арендодателем не подлежат.

3. Внести изменения в п.5.1 Договора, изложив его в следующей редакции:

«п.5.1. Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации уполномоченными органами и действует до 31 августа 2021г.»

4. В случае невыполнения Арендатором условий п. 2 настоящего Дополнительного соглашения Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор с 1 марта 2016года, предупредив Арендатора за 14 календарных дней.

5. За нарушение сроков согласования и оформления произведенной перепланировки/реконструкции, согласно п. 2 настоящего Дополнительного соглашения, Арендатор оплачивает Арендодателю штраф в размере Постоянной части Арендной платы за один месяц, установленной настоящим Дополнительным соглашением. Штраф должен быть оплачен Арендатором не позднее 30 января 2016 года.

6. В случае возникновения требований со стороны уполномоченных государственных органов РФ, муниципальных и др. органов г. Москвы по вопросам земельных отношений, связанных с оплатой арендных платежей/платежей за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящееся на нем Здание, Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) банковских дней компенсировать Арендодателю предъявленные требования по оплате арендных платежей/платежей за пользование указанным земельным участком в полном объеме.

В случае возникновения пеней или штрафов, связанных с оплатой арендных платежей/платежей за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящееся на нем Здание, со стороны уполномоченных государственных органов РФ, муниципальных и др. органов г. Москвы, предъявивших требования, такие пени и штрафы уплачиваются Арендатором самостоятельно, в течение 5 (пяти) банковских дней, с указанием, что данные штрафы и пени уплачиваются за Арендодателя.

7. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.2006 г., подлежит государственной регистрации и считается заключенным с даты такой регистрации. В соответствии с положением п.2 ст.425 Гражданского кодекса РФ, Стороны договорились распространить положения Дополнительного соглашения на правоотношения Сторон с даты его подписания.

8. В случае наличия противоречий между положениями Договора и положениями Дополнительного соглашения, действуют положения Дополнительного соглашения. Во всех

остальных вопросах не отраженных в настоящем Дополнительном соглашении действует Договор.

9. Подача Дополнительного соглашения на государственную регистрацию осуществляется силами и за счет средств Арендатора, в течение 10 дней с момента подписания Дополнительного соглашения и при условии предоставления Арендодателем документов, необходимых с его стороны для проведения государственной регистрации.

10. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр органу, уполномоченному осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

|                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>АРЕНДОДАТЕЛЬ:</b><br>Общество с ограниченной<br>ответственностью Управляющая компания<br>«ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого<br>паевого инвестиционного фонда<br>недвижимости «АТЛАНТ» под<br>управлением ООО «Управляющая<br>компания «ОЛМА-ФИНАНС» | <b>АРЕНДАТОР:</b><br>Общество с ограниченной ответственностью<br>«КОПЕЙКА-МОСКВА»                                            |
| <br>Генеральный директор<br>Виноградов К.В.                                                                                                                    | <br>Генеральный директор<br>Зеленков А.А. |



Слито 2 листа

Подпись



ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Северо-Западное ТВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2771/2 Литер -  
по состоянию на 2.10.2006 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

|                                                           |       |             |                                                                            |             |   |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------|---|
| Кадастровый номер                                         |       | -           |                                                                            |             |   |
| Предыдущий кадастровый номер                              |       | -           |                                                                            |             |   |
| Учетный номер объекта                                     |       | 02113768    |                                                                            |             |   |
| Адрес                                                     | Город | Москва      |                                                                            |             |   |
| Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.) |       | ул. Свободы |                                                                            |             |   |
| Дом                                                       | 57    | Корп.       | -                                                                          | Строение    | - |
| Функциональное назначение                                 |       | нежилое     |                                                                            |             |   |
| Общая площадь всего (кв.м.)                               |       | 3913,0      | Количество квартир                                                         | -           |   |
| кроме того площади (кв.м.): в т.ч.                        |       | -           | Материал стен                                                              | кирпичный   |   |
| лестничных клеток                                         |       | -           | Год постройки                                                              | 1971        |   |
| технического подполья<br>технического этажа               |       | -           | Этажность (без учета подземных этажей)                                     | 2           |   |
| вент. камер                                               |       | -           | Подземных этажей                                                           | -           |   |
| других помещений                                          |       | -           | Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)                                    | 768,6       |   |
| Площадь застройки (кв.м.)                                 |       | 3975        | Памятник архитектуры                                                       | нет         |   |
| Жилая площадь (кв.м.)<br>жилых помещений                  |       | -           | Нежилая площадь (кв.м.)<br>в т.ч. жилая площадь<br>в нежил. помещ. (кв.м.) | 3913,0<br>- |   |



02 80 11 0049907

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

|                                                            |                                                                |                                               |        |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------|
| Наименование правообладателя<br>(ФИО для физического лица) | Владельцы инв.паев Закр.паев.инвестиц.фонда<br>недвиж."АТЛАНТ" |                                               |        |
| Здание/строение                                            | здание                                                         |                                               |        |
| Тип помещения:<br>встроенно-пристроенное                   | -                                                              |                                               |        |
| пристроенное                                               | -                                                              |                                               |        |
| Общая площадь, всего (кв.м.)                               | 3913,0                                                         | Нежилая площадь (кв.м.)<br>в т.ч.             | 3913,0 |
| Жилая площадь (кв.м.)<br>жилых помещений                   | -                                                              | Жилая площадь (кв.м.)<br>в нежилых помещениях | -      |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
25.08.2003г. N 8005329.

Начальник ТБТИ

И.Г.Анисимова

27.12.2011

Подпись

Исполнитель

Ветрова Н.И.

27.12.2011

Подпись

Руководитель группы  
Северо-Западного ТБТИ  
Кулаков Е.В.



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 27.12.2011

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 2771/2 (02113768)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование универсам

1.2. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

|                                   |                 |              |
|-----------------------------------|-----------------|--------------|
| Субъект Российской Федерации      | Москва          |              |
| Район (Административный округ)    | Северо-Западный |              |
| Муниципальное образование         | тип             | район        |
|                                   | наименование    | Южное Тушино |
| Населенный пункт                  | тип             | город        |
|                                   | наименование    | Москва       |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип             | улица        |
|                                   | наименование    | Свободы      |
| Номер дома                        | 57              |              |
| Номер корпуса                     | -               |              |
| Номер строения                    | -               |              |
| Литера                            | -               |              |
| Иное описание местоположения      | -               |              |

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 3913,0 , кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)  
степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:  
количество этажей 2 , количество подземных этажей: -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1971

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого  
расположен объект недвижимого имущества 77:08:0004006:0028

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

1.9. Примечание: год обследования - 2006

1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N МБ-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного БТИ

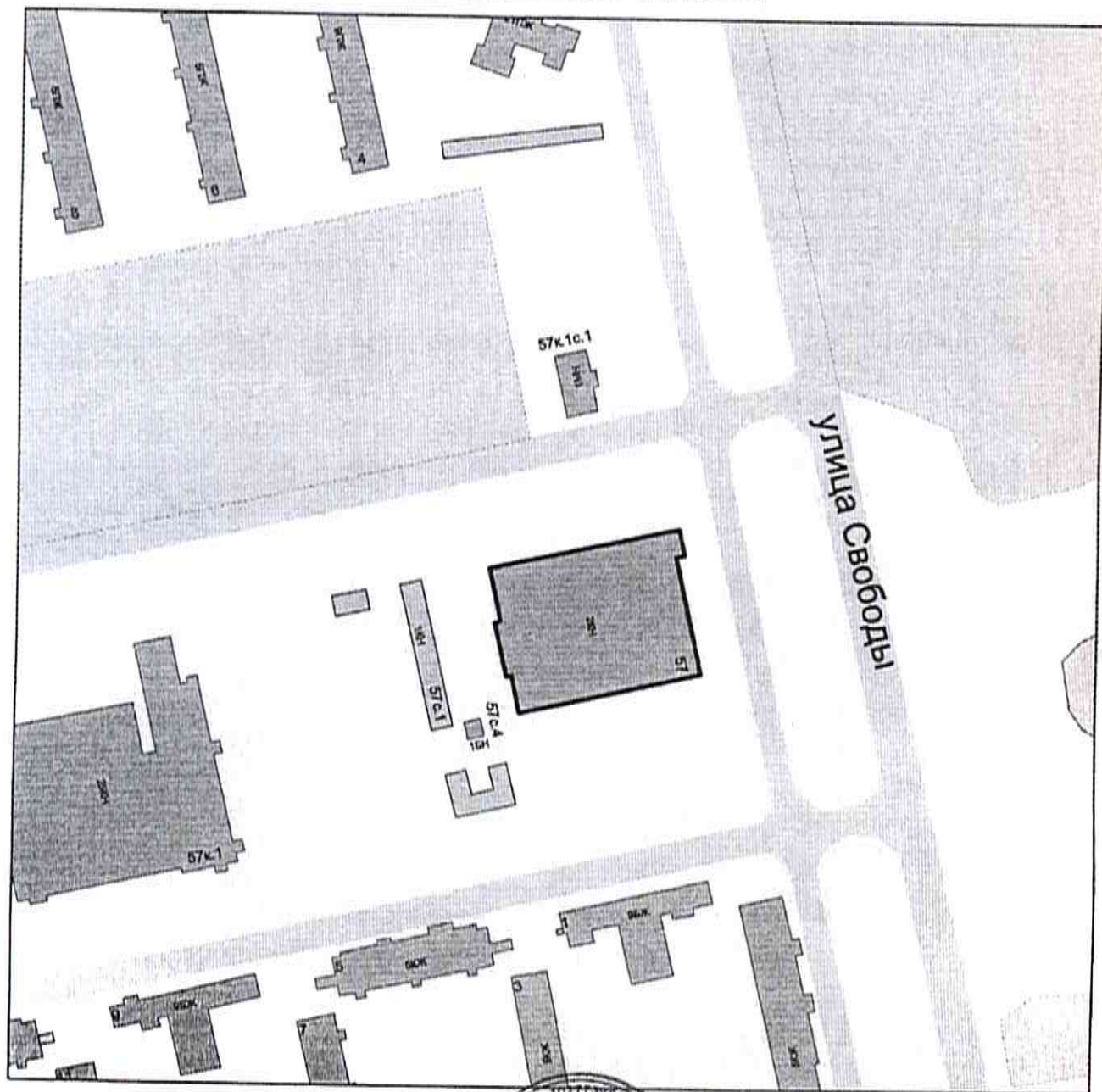
И.Г.Анисимова  
(инициалы, фамилия)



02 80 11 0049903

Лист N 2, всего листов 2

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

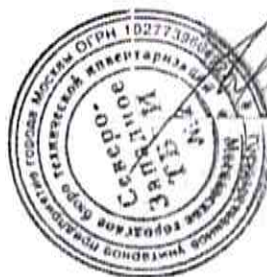
Начальник Северо-Западного ТБТИ



М.П.

И.Т.Анисимова  
(инициалы, фамилия)

Прошнуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 2 листов



СЗ ТБТМ  
Гусева Т.В.

Вс. Ватанска В. С. /

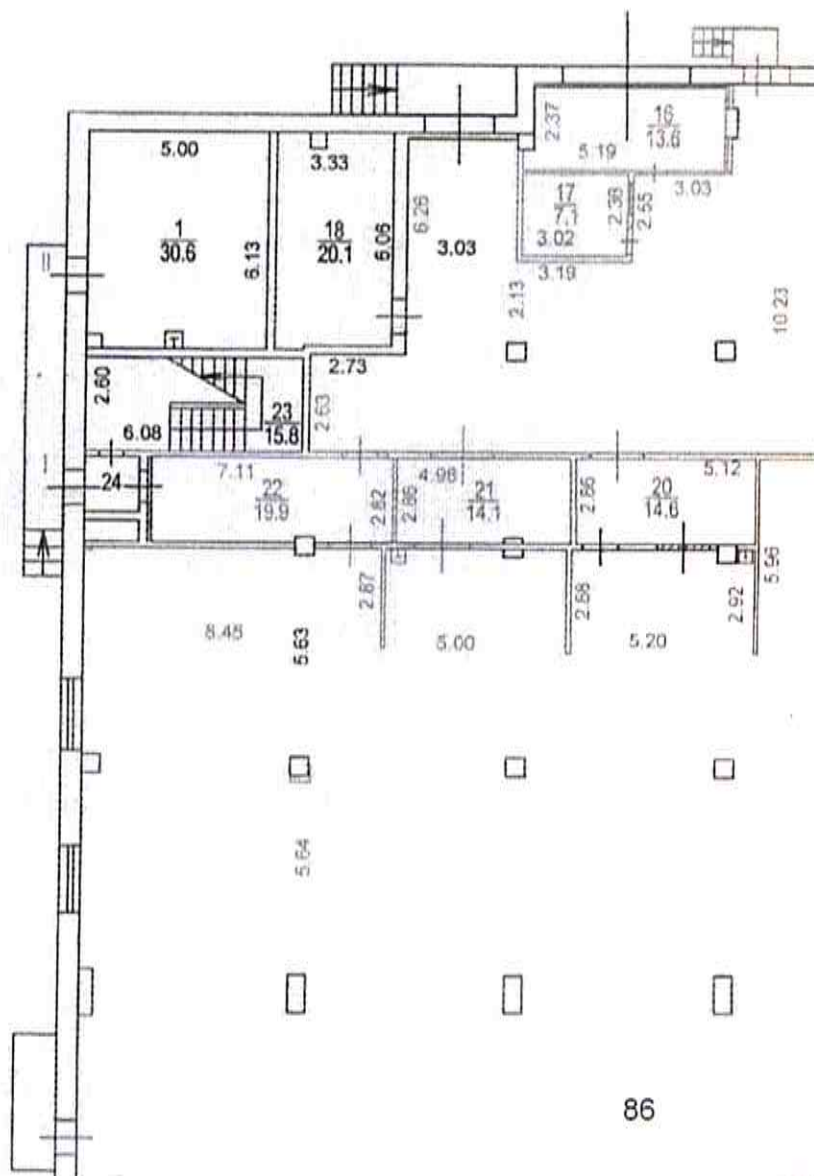
# ПОЭТАЖН

по адресу: ул. Свободы

домовл. (вл.)

корпус \_\_\_\_\_ строение (со

квартал № 2771 Север



И ПЛАН

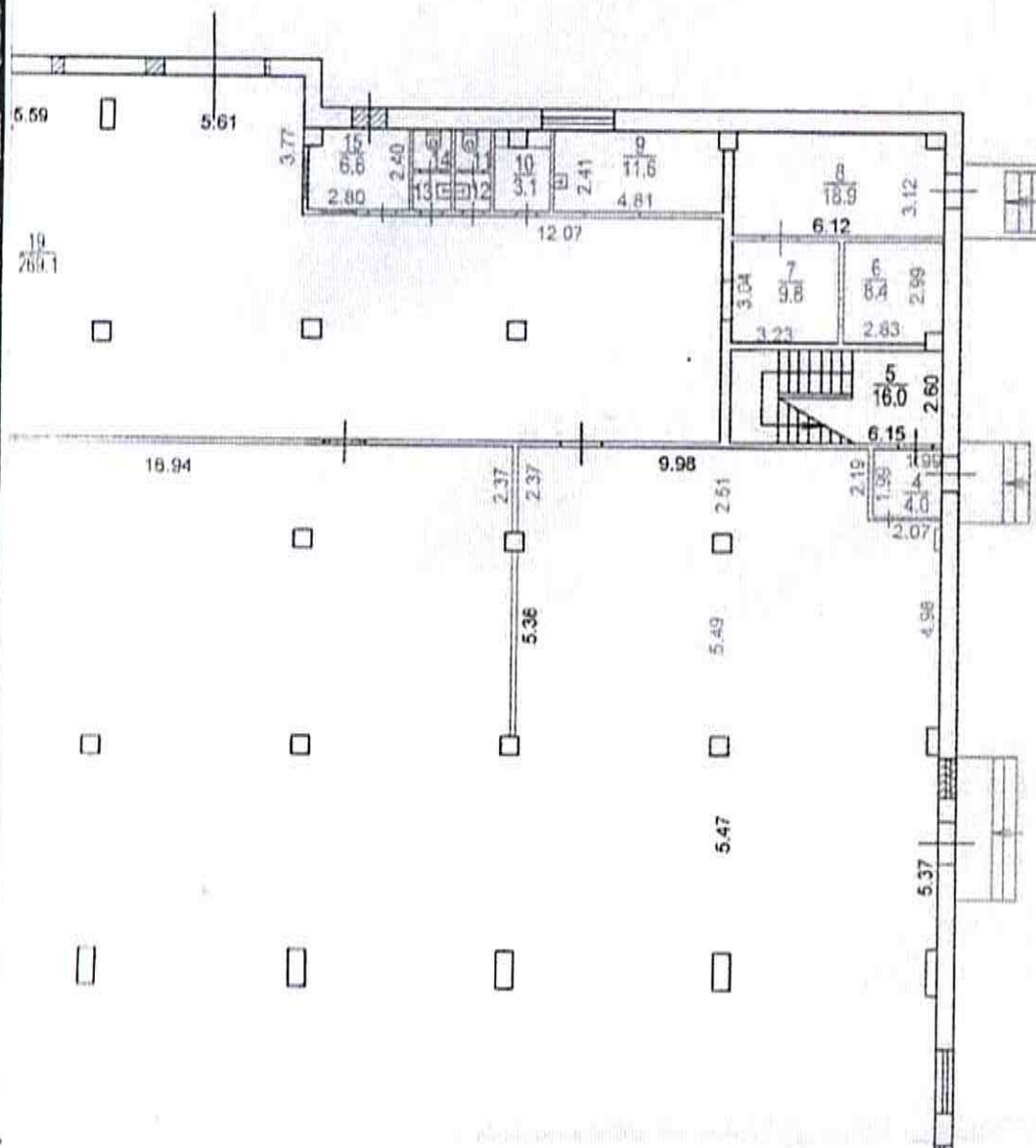
М 57

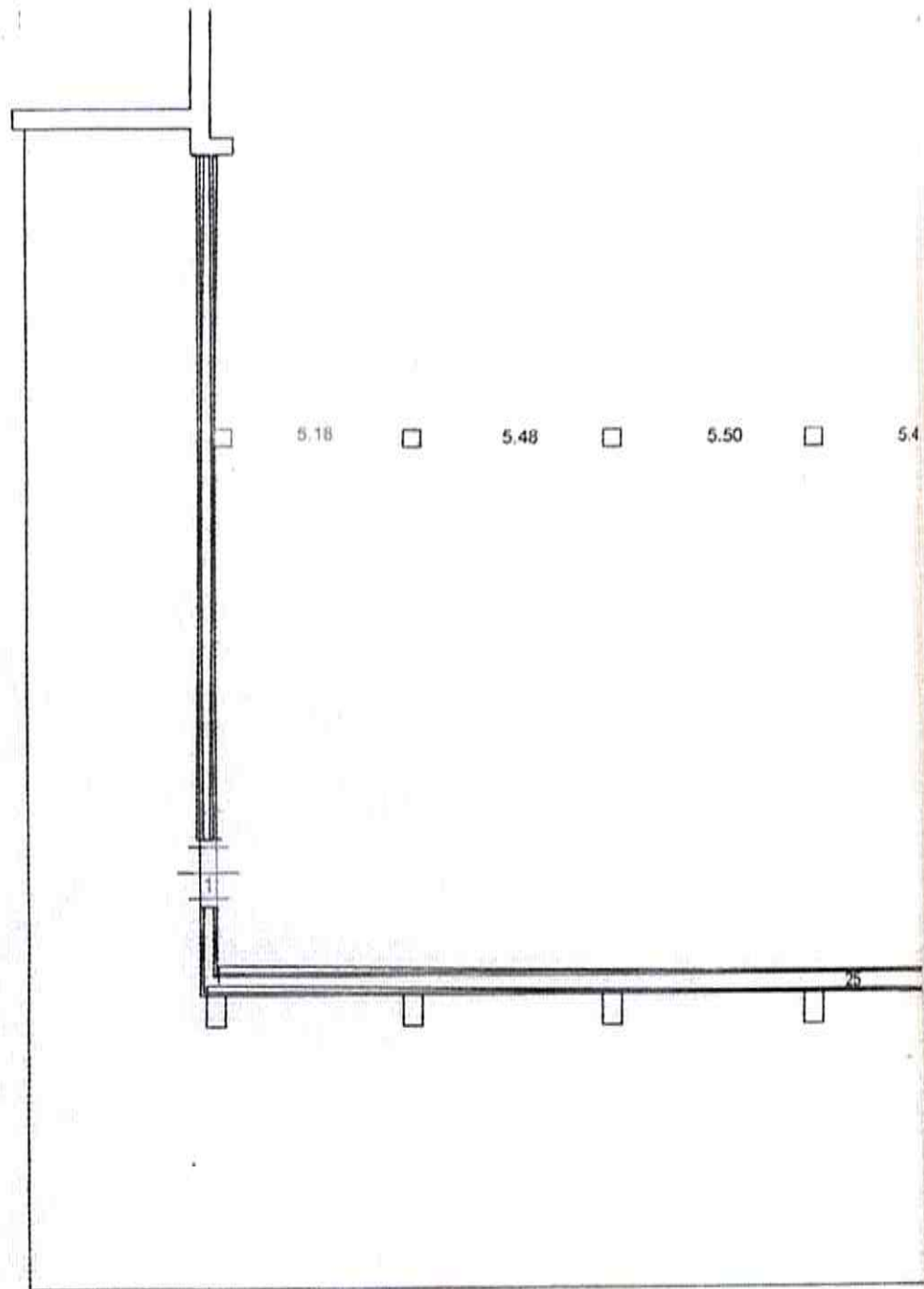
(КОПИЮ)

Западного АО г. Москвы

Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
г. Москва

ЭТАЖ





Разрешение  
денное перео

В кварт.  
полк. № 1

Территориал  
технической  
ции не пре

" 02 " 10

Исполнитель Л

88 Проверил Ермо

Масштаб 1:200

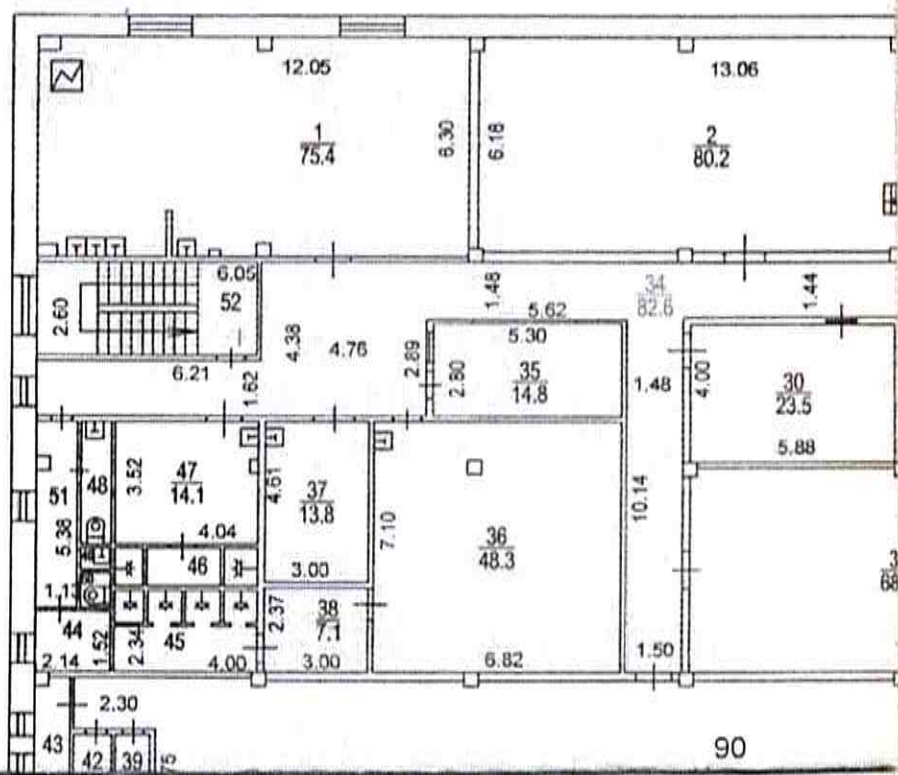
Architectural floor plan of a building. The plan shows a rectangular main structure with a smaller rectangular extension on the right side. Dimensions are provided for various sections and the total area.

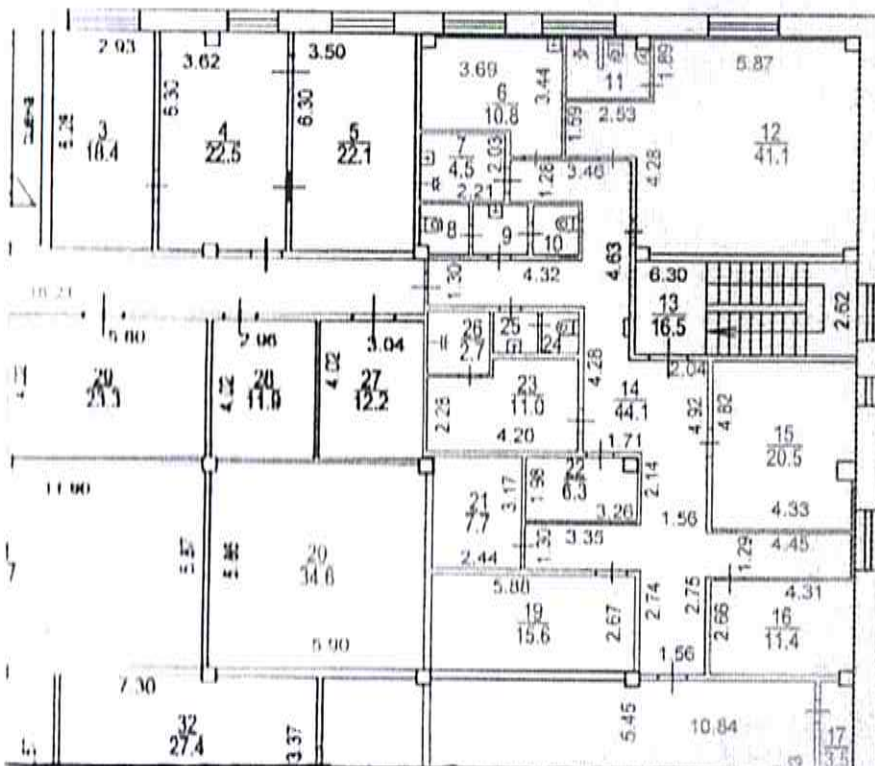
**Dimensions and Area Calculations:**

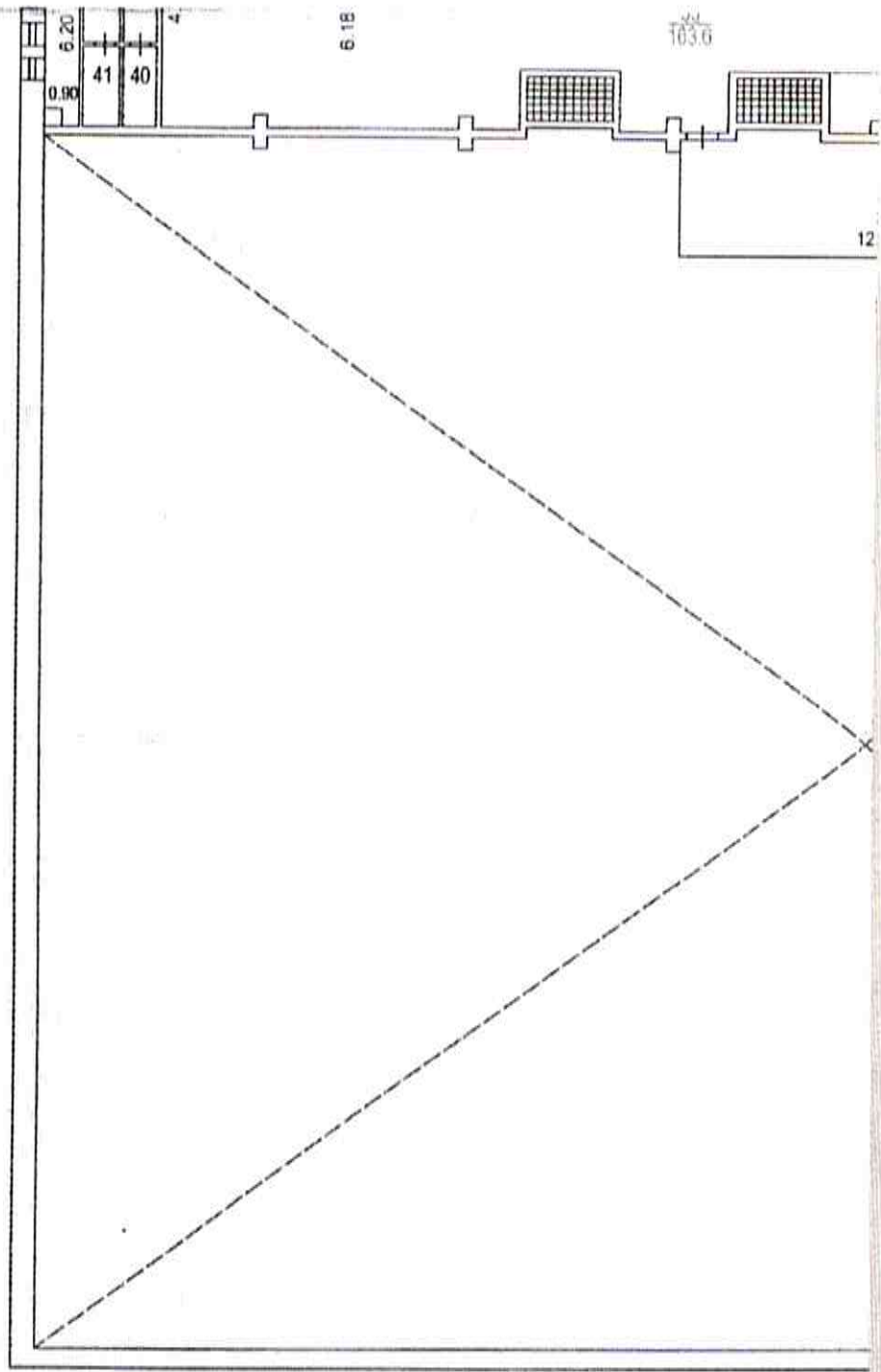
- Top horizontal dimension:  $229 \frac{2}{3}$
- Left vertical dimension: 5
- Top horizontal dimension (left section): 5.48
- Top horizontal dimension (middle section): 5.52
- Top horizontal dimension (right section): 5.46
- Top horizontal dimension (far right section): 5.51
- Right vertical dimension (top section): 17.26
- Right vertical dimension (middle section): 15.85
- Right vertical dimension (bottom section): 2.79
- Bottom horizontal dimension (left section): 12.07
- Bottom horizontal dimension (middle section):  $29 \frac{5}{6}$
- Bottom horizontal dimension (right section): 11.40

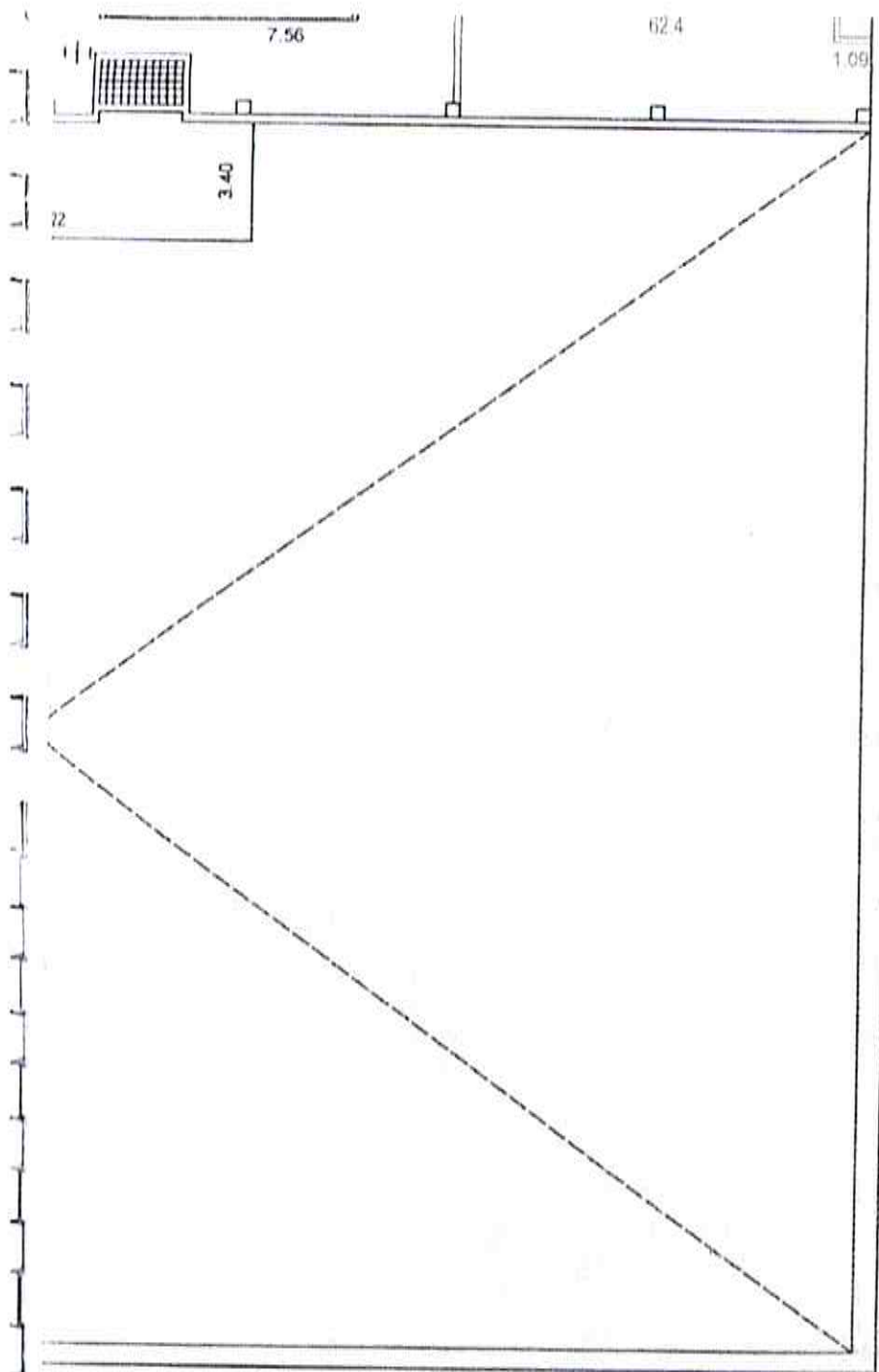
квота Д.1-4

2-й ЭТАЖ









8 Сервис-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Разрешение на произво-  
денное переоборудование  
В м. 1  
Территориальному бюро  
технической инвентариза-  
ции не предъявлено  
" 02 " 10 2006 г.  
Исполнитель Лупанова Е.В.  
Проверил Ермолова Л.Н.

Полтажный план составлен по состоянию на  
" 02 " 10 2006 г.  
П/план снял Лупанова Е.В.  
Проверил Ермолова Л.Н.  
" 27 " 10 93 2010 г.

## Северо-Западное ТБТИ

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Свободы, 57

Помещение N I Тип: Торговые

Последнее обследование 2.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

1 Северо-Западное стр. 1  
территориальное бюро ф 25  
технической инвентаризации  
города Москвы

| Этаж                       | NN<br>комн. | Характеристики<br>комнат и<br>помещений | Общая площадь |        |        | Площадь помещений<br>вспомогат. использ.<br>(с коэф.) |         |       | Вы-<br>со-<br>та |
|----------------------------|-------------|-----------------------------------------|---------------|--------|--------|-------------------------------------------------------|---------|-------|------------------|
|                            |             |                                         | всего         | основ. | вспом. | лодж.                                                 | балк.   | проч. |                  |
| 1                          | 1           | тамбур                                  | 1,1           |        |        | 1,1                                                   | торгов. |       | 389              |
|                            | 2           | зал торговый                            | 2297,3        | 2297,3 |        |                                                       | торгов. |       | 389              |
|                            | 3           | тамбур                                  | 29,5          |        |        | 29,5                                                  | торгов. |       | 292              |
|                            | 4           | тамбур                                  | 4,0           |        |        | 4,0                                                   | торгов. |       | 279              |
|                            | 5           | лестница                                | 16,0          |        |        | 16,0                                                  | торгов. |       | 279              |
|                            | 6           | пом.пожохраны                           | 8,4           | 8,4    |        |                                                       | прочая  |       | 292              |
|                            | 7           | коридор                                 | 9,8           |        |        | 9,8                                                   | прочая  |       | 292              |
|                            | 8           | компрессорная                           | 18,9          | 18,9   |        |                                                       | прочая  |       | 292              |
|                            | 9           | пом.подсобное                           | 11,6          |        |        | 11,6                                                  | торгов. |       | 260              |
|                            | 10          | пом.подсобное                           | 3,1           |        |        | 3,1                                                   | торгов. |       | 260              |
|                            | 11          | уборная                                 | 1,2           |        |        | 1,2                                                   | торгов. |       | 260              |
|                            | 12          | умывальная                              | 1,1           |        |        | 1,1                                                   | торгов. |       | 260              |
|                            | 13          | умывальная                              | 1,1           |        |        | 1,1                                                   | торгов. |       | 260              |
|                            | 14          | уборная                                 | 1,2           |        |        | 1,2                                                   | торгов. |       | 260              |
|                            | 15          | комната охраны                          | 6,6           |        |        | 6,6                                                   | торгов. |       | 260              |
|                            | 16          | кабинет                                 | 13,6          | 13,6   |        |                                                       | торгов. |       | 264              |
|                            | 17          | кабинет                                 | 7,1           | 7,1    |        |                                                       | торгов. |       | 264              |
|                            | 18          | электрошитовая                          | 20,1          | 20,1   |        |                                                       | прочая  |       | 292              |
|                            | 19          | дебаркадер                              | 269,1         | 269,1  |        |                                                       | торгов. |       | 292              |
|                            | 20          | коридор                                 | 14,6          |        |        | 14,6                                                  | торгов. |       | 292              |
|                            | 21          | коридор                                 | 14,1          |        |        | 14,1                                                  | торгов. |       | 292              |
|                            | 22          | пом.подсобное                           | 19,9          |        |        | 19,9                                                  | торгов. |       | 292              |
|                            | 23          | лестница                                | 15,8          |        |        | 15,8                                                  | торгов. |       | 292              |
|                            | 24          | тамбур                                  | 2,3           |        |        | 2,3                                                   | торгов. |       | 292              |
|                            | 25          | витрина                                 | 2,2           | 2,2    |        |                                                       | торгов. |       | 292              |
| Итого по помещению         |             |                                         | 2789,7        | 2636,7 | 153,0  |                                                       |         |       |                  |
| ---Нежилые помещения всего |             |                                         | 2789,7        | 2636,7 | 153,0  |                                                       |         |       |                  |
| в т.ч. Торговые            |             |                                         | 2732,5        | 2589,3 | 143,2  |                                                       |         |       |                  |
| Прочие                     |             |                                         | 57,2          | 47,4   | 9,8    |                                                       |         |       |                  |



02 80 11 0049906

По адресу: ул. Свободы, 57

**1** Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

стр. 2

Помещение N II Тип: Прочие

Последнее обследование 2.10.2006

ф. 25

| Этаж                       | NN<br>комн. | Характеристики<br>комнат и<br>помещений | Общая площадь |        |       | Площадь помещений<br>вспомогат. использ.<br>(с коэф.) |        |     | Вы-<br>со-<br>та |
|----------------------------|-------------|-----------------------------------------|---------------|--------|-------|-------------------------------------------------------|--------|-----|------------------|
|                            |             |                                         | всего         | в т.ч. |       | лодж.                                                 | в т.ч. |     |                  |
| основ.                     | вспом.      | балк.                                   |               | проч.  |       |                                                       |        |     |                  |
| 1                          | 1           | пункт тепловой                          | 30,6          | 30,6   |       | прочая                                                |        | 440 |                  |
| Итого по помещению         |             |                                         | 30,6          | 30,6   |       |                                                       |        |     |                  |
| ---Нежилые помещения всего |             |                                         | 30,6          | 30,6   |       |                                                       |        |     |                  |
| в т.ч. Прочие              |             |                                         | 30,6          | 30,6   |       |                                                       |        |     |                  |
|                            |             |                                         |               |        |       |                                                       |        |     |                  |
| Итого по этажу 1           |             |                                         | 2820,3        | 2667,3 | 153,0 |                                                       |        |     |                  |
| ---Нежилые помещения всего |             |                                         | 2820,3        | 2667,3 | 153,0 |                                                       |        |     |                  |
| в т.ч. Торговые            |             |                                         | 2732,5        | 2589,3 | 143,2 |                                                       |        |     |                  |
| Прочие                     |             |                                         | 87,8          | 78,0   | 9,8   |                                                       |        |     |                  |

По адресу: ул. Свободы, 57

1 Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

стр. 3

ф.25

Помещение N I Тип: Торговые

Последнее обследование 2.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

| Этаж | NN<br>комн. | Характеристики<br>комнат и<br>помещений | Общая площадь |        |        | Площадь помещений<br>вспомогат. использ.<br>(с коэф.) |         |       | Вы-<br>со-<br>та |
|------|-------------|-----------------------------------------|---------------|--------|--------|-------------------------------------------------------|---------|-------|------------------|
|      |             |                                         | всего         | в т.ч. |        | лодж.                                                 | в т.ч.  |       |                  |
|      |             |                                         |               | основ. | вспом. |                                                       |         | балк. | проч.            |
| 2    | 1           | столовая                                | 75,4          |        |        | 75,4                                                  | торгов. |       | 300              |
|      | 2           | красный уголок                          | 80,2          |        |        | 80,2                                                  | торгов. |       | 300              |
|      | 3           | зал торговый                            | 18,4          | 18,4   |        |                                                       | торгов. |       | 300              |
|      | 4           | приемная                                | 22,5          | 22,5   |        |                                                       | торгов. |       | 300              |
|      | 5           | кабинет                                 | 22,1          | 22,1   |        |                                                       | торгов. |       | 300              |
|      | 6           | комн.приема глщ                         | 10,8          |        |        | 10,8                                                  | торгов. |       | 248              |
|      | 7           | душевая                                 | 4,5           |        |        | 4,5                                                   | торгов. |       | 248              |
|      | 8           | уборная                                 | 1,7           |        |        | 1,7                                                   | торгов. |       | 248              |
|      | 9           | умывальная                              | 2,3           |        |        | 2,3                                                   | торгов. |       | 248              |
|      | 10          | уборная                                 | 1,8           |        |        | 1,8                                                   | торгов. |       | 248              |
|      | 11          | санузел                                 | 3,7           |        |        | 3,7                                                   | торгов. |       | 248              |
|      | 12          | раздевалка                              | 41,1          |        |        | 41,1                                                  | торгов. |       | 248              |
|      | 13          | лестница                                | 16,5          |        |        | 16,5                                                  | торгов. |       | 248              |
|      | 14          | коридор                                 | 44,1          |        |        | 44,1                                                  | торгов. |       | 230              |
|      | 15          | кабинет                                 | 20,5          | 20,5   |        |                                                       | торгов. |       | 248              |
|      | 16          | склад                                   | 11,4          | 11,4   |        |                                                       | торгов. |       | 248              |
|      | 17          | венткамера                              | 3,5           | 3,5    |        |                                                       | прочая  |       | 248              |
|      | 18          | венткамера                              | 62,4          | 62,4   |        |                                                       | прочая  |       | 248              |
|      | 19          | склад                                   | 15,6          | 15,6   |        |                                                       | торгов. |       | 244              |
|      | 20          | пом.подсобное                           | 34,6          |        |        | 34,6                                                  | торгов. |       | 299              |
|      | 21          | касса                                   | 7,7           | 7,7    |        |                                                       | торгов. |       | 299              |
|      | 22          | комната охраны                          | 6,3           |        |        | 6,3                                                   | торгов. |       | 299              |
|      | 23          | раздевалка                              | 11,0          |        |        | 11,0                                                  | торгов. |       | 299              |
|      | 24          | уборная                                 | 1,6           |        |        | 1,6                                                   | торгов. |       | 299              |
|      | 25          | умывальная                              | 1,8           |        |        | 1,8                                                   | торгов. |       | 299              |
|      | 26          | душевая                                 | 2,7           |        |        | 2,7                                                   | торгов. |       | 299              |
|      | 27          | кабинет                                 | 12,2          | 12,2   |        |                                                       | торгов. |       | 299              |
|      | 28          | кабинет                                 | 11,9          | 11,9   |        |                                                       | торгов. |       | 299              |
|      | 29          | мастерская                              | 23,3          | 23,3   |        |                                                       | торгов. |       | 299              |
|      | 30          | кладовая                                | 23,5          | 23,5   |        |                                                       | торгов. |       | 299              |
|      | 31          | кладовая                                | 68,7          | 68,7   |        |                                                       | торгов. |       | 299              |
|      | 32          | служебное                               | 27,4          |        |        | 27,4                                                  | торгов. |       | 299              |
|      | 33          | венткамера                              | 163,6         | 163,6  |        |                                                       | прочая  |       | 299              |
|      | 34          | коридор                                 | 82,6          |        |        | 82,6                                                  | торгов. |       | 299              |
|      | 35          | гардеробная                             | 14,8          |        |        | 14,8                                                  | торгов. |       | 299              |
|      | 36          | раздевалка                              | 48,3          |        |        | 48,3                                                  | торгов. |       | 299              |
|      | 37          | бельевая                                | 13,8          |        |        | 13,8                                                  | торгов. |       | 299              |
|      | 38          | раздевалка                              | 7,1           |        |        | 7,1                                                   | торгов. |       | 299              |
|      | 39          | венткамера                              | 2,2           | 2,2    |        |                                                       | прочая  |       | 299              |
|      | 40          | венткамера                              | 2,2           | 2,2    |        |                                                       | прочая  |       | 299              |
|      | 41          | венткамера                              | 2,2           | 2,2    |        |                                                       | прочая  |       | 299              |
|      | 42          | венткамера                              | 2,2           | 2,2    |        |                                                       | прочая  |       | 299              |
|      | 43          | венткамера                              | 5,4           | 5,4    |        |                                                       | прочая  |       | 299              |
|      | 44          | служебное                               | 3,3           |        |        | 3,3                                                   | торгов. |       | 299              |
|      | 45          | душевая                                 | 9,4           |        |        | 9,4                                                   | торгов. |       | 299              |
|      | 46          | душевая                                 | 4,0           |        |        | 4,0                                                   | торгов. |       | 299              |
|      | 47          | раздевалка                              | 14,1          |        |        | 14,1                                                  | торгов. |       | 299              |
|      | 48          | уборная                                 | 3,1           |        |        | 3,1                                                   | торгов. |       | 299              |
|      | 49          | уборная                                 | 0,8           |        |        | 0,8                                                   | торгов. |       | 299              |
|      | 50          | уборная                                 | 0,8           |        |        | 0,8                                                   | торгов. |       | 299              |
|      | 51          | коридор                                 | 5,9           |        |        | 5,9                                                   | торгов. |       | 299              |

По адресу: ул. Свободы, 57

**1 Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы**

стр. 4

Помещение N I

(продолжение)

|                            |             |                                         | города Москвы |        |        | (продолжение)                                         |         |       |                  |
|----------------------------|-------------|-----------------------------------------|---------------|--------|--------|-------------------------------------------------------|---------|-------|------------------|
| Этаж                       | NN<br>комн. | Характеристики<br>комнат и<br>помещений | Общая площадь |        |        | Площадь помещений<br>вспомогат. использ.<br>(с коэф.) |         |       | Вы-<br>со-<br>та |
|                            |             |                                         | всего         | основ. | вспом. | лодж.                                                 | балк.   | проч. |                  |
| 52                         |             | лестница                                | 15,7          |        |        | 15,7                                                  | торгов. |       | 299              |
| Итого по помещению         |             |                                         | 1092,7        | 501,5  | 591,2  |                                                       |         |       |                  |
| ---Нежилые помещения всего |             |                                         | 1092,7        | 501,5  | 591,2  |                                                       |         |       |                  |
| в т.ч. Торговые            |             |                                         | 849,0         | 257,8  | 591,2  |                                                       |         |       |                  |
| Прочие                     |             |                                         | 243,7         | 243,7  |        |                                                       |         |       |                  |
| Итого по этажу 2           |             |                                         | 1092,7        | 501,5  | 591,2  |                                                       |         |       |                  |
| ---Нежилые помещения всего |             |                                         | 1092,7        | 501,5  | 591,2  |                                                       |         |       |                  |
| в т.ч. Торговые            |             |                                         | 849,0         | 257,8  | 591,2  |                                                       |         |       |                  |
| Прочие                     |             |                                         | 243,7         | 243,7  |        |                                                       |         |       |                  |
| Итого по зданию            |             |                                         | 3913,0        | 3168,8 | 744,2  |                                                       |         |       |                  |
| ---Нежилые помещения всего |             |                                         | 3913,0        | 3168,8 | 744,2  |                                                       |         |       |                  |
| в т.ч. Торговые            |             |                                         | 3581,5        | 2847,1 | 734,4  |                                                       |         |       |                  |
| Прочие                     |             |                                         | 331,5         | 321,7  | 9,8    |                                                       |         |       |                  |

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
25.08.2003г. N 8005329.

Экспликация на 4 страницах

27.12.2011 г.

Исполнитель

Ветрова Н.И.

13 80 301647

Руководитель группы  
Северо-Западного ТБТИ  
Кулаков Е.В.

Прошнуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 1 листов



Всего пронумеровано  
1 лист  
102712 0606322

Копии документов оценщика

# Certificate of Registration

## Intertek

Настоящим подтверждается, что система менеджмента качества компании:

### ООО «Экспертиза Собственности» Торгово – Промышленной Палаты Российской Федерации

Офис: 107996, Россия, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д.21/5  
Площадка: 127018, Россия, г. Москва, ул. Складочная, д.1, строение 15

была проверена и зарегистрирована Интертек как соответствующая требованиям

## ISO 9001: 2008

Система менеджмента качества распространяется на

*Судебно – экономическую экспертизу и оценочную деятельность.*

Сертификат №: 20111003002  
Первоначальная дата выпуска: 29 марта 2010  
Дата выпуска: 23 мая 2013  
Действителен до: 22 мая 2016



014

Подпись уполномоченного лица: Иван Савос

Moody International Certification Ltd (T/A Intertek) – Великобритания, DE21 6BF, Дорби, Уайверн бизнес парк, Стайлер Уэй, Мерлин хаус

Moody International Certification Ltd (T/A Intertek) аккредитована UKAS согласно сертификату аккредитации № 014 и приложения к нему

Издан этот сертификат, Интертек принимает на себя ответственность только перед своим клиентом, и только в соответствии с Сертификационным соглашением. Для сохранения действия этого сертификата организация должна поддерживать свою систему менеджмента в соответствии с требованиями по сертификации Интертек. Действие сертификата может быть проверено по адресу [certificate.validation@intertek.com](mailto:certificate.validation@intertek.com).



Сертификат является собственностью Интертек и должен быть возвращен по запросу.

100005



Саморегулируемая  
Межрегиональная  
Ассоциация  
Оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

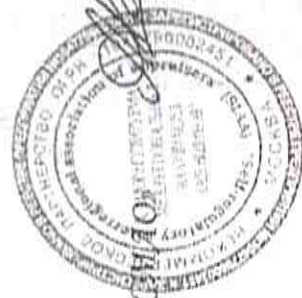
Является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая Межрегиональная  
Ассоциация Оценщиков»

ИНН 7710062195

109012 г. Москва, ул. Ильинка, д.5/2

Свидетельство № 311

Даты выдачи: 22 августа 2005 г.



Президент НП «СНАО»

Федотова М.А.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП «СНАО»



# Инвестиции и Финансы страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

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

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

## ПОЛИС № ГО-ОЦ-900/14

### обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-900/14 от 18.12.2014г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                                                 | ООО «ЭКСО» ТПП РФ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:                                            | 107996, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д.21/5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:                                        | 300 000 000 (Триста миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                    | 300 000 000 (Триста миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ФРАНШИЗА:                                                     | Не установлена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:                                             | 180 000 (Сто восемьдесят тысяч) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:                              | В рассрочку, в соответствии с п.4.3 Договора страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):                    | с «01» января 2015 г. по «31» декабря 2016 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:                                           | Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, в том числе за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                                             | Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате:<br>- нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;<br>- нарушения договора на проведение оценки.<br>Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования. |
| Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса: | 1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г.<br>2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 18.12.2014г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

Страховщик:  
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»  
Генеральный директор на основании Устава



(Дудая Р.Х.)

Страхователь:

ООО «ЭКСО» ТПП РФ

Генеральный директор на основании Устава



(Шелепов Н.К.)



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ  
«Кадастр-оценка»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**САФОНОВ  
ЮРИЙ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ**

паспорт: серия 61 01 №382398 выдан Октябрьским РОВД гор. Рязани  
24.01.2002 г.

включен в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:  
01 июня 2011 года, регистрационный № 00436

НП «Кадастр-оценка» включено Федеральной службой государственной  
регистрации, кадастра и картографии в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 15 марта 2010 года за №0010

Президент  
НП «Кадастр-оценка»



П.М. Сапожников



Дата выдачи 01 июня 2011 г.



**Инвестиции и Финансы**  
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

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

www.sk-If.ru  
info@sk-If.ru

**ПОЛИС № ГО-ОЦ-940/14**  
**страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-940/14 от 31.12.2014г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                                                 | Сафонов Юрий Вячеславович                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:                                            | г.Москва, Глинистый пер., д.12, кв.15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:                                        | 100 000 000 (Сто миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                    | 100 000 000 (Сто миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ФРАНШИЗА:                                                     | Не установлена                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:                                             | 90 000 (Девяносто тысяч) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:                              | В рассрочку, в соответствии с п.4.3 Договора страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):                    | с «01» января 2015 г. по «31» декабря 2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:                                           | Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                                             | Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.<br>Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования. |
| Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса: | 1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г.<br>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 31.12.2014г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Страховщик:  
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»  
Заместитель Генерального директора на основании доверенности № ГО-ОЦ-940/14-ЦО-20 от 24.12.2014г.

Страхователь:  
Сафонов Юрий Вячеславович



(Сафонов Ю.В.)  
«31» декабря 2014г.



Генеральный директор  
ООО «ЭКСО» ТПП РФ



ООО «ЭКСО» ТПП РФ

 Н.К. Шолепов  
Прочито и пронумеровано

105 лист 06

дата: 11.12.2015 г.