



Адрес (место нахождения): 115191, Москва, Холодильный переулоч, д.3, корп.1, стр.3, пом.1, комн.37  
Телефон/факс: +7(495) 502-82-28; e-mail: ekso@eksotpp.ru; адрес сайта: www.eksotpp.ru

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №0419/02-02-ЭО**  
**справедливой стоимости нежилого здания площадью**  
**4 346,5 кв.м, расположенного по адресу: Российская**  
**Федерация, г.Москва, мкр-н Северное Чертаново, корп.**  
**823 (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055)**

**Дата проведения оценки:** 08 мая 2019 года

**Дата составления отчета:** 08 мая 2019 года

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

**Исполнитель:** ООО «ЭКСО» ТПП РФ



**Intertek**



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

Уважаемый Эдуард Валентинович!

В соответствии с Дополнительным соглашением №6 от 19.04.2019 к Договору № 2016/АИ-АТ/001 от 20.10.2016 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ООО «ЭКСО» ТПП РФ) провело работы по определению справедливой стоимости нежилого здания площадью 4 346,5 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, мкр-н Северное Чертаново, корп. 823 (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055) (далее по тексту «Объект оценки»), по состоянию на 08 мая 2019г.

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

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

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

Проведенный анализ торговой недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилого здания площадью 4 346,5 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, мкр-н Северное Чертаново, корп. 823 (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055), по состоянию на 08 мая 2019 года составляет:

**С учетом НДС: 1 065 803 000 (Один миллиард шестьдесят пять миллионов восемьсот три тысячи) рублей**

**Без учета НДС: 888 169 166,67 (Восемьсот восемьдесят восемь миллионов сто шестьдесят девять тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек**

*«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



О. А.Ряскова

Генеральный директор  
ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Ю.В. Сафонов

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	5
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ .....	7
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	7
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ .....	7
3.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	8
4.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	9
4.1.	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
4.2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	11
4.3.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	11
4.4.	ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ.....	12
5.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
5.1.	ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
5.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
5.3.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ.....	15
5.4.	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	17
5.5.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	17
5.6.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	18
6.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	18
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 .....	18
6.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	19
6.3.	ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА.....	20
6.4.	ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	23
7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	24
7.1.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	25
7.1.1.	ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	25
7.1.2.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ.....	26
7.2.	ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	27
7.3.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	28
7.3.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	28
7.3.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ.....	29
7.3.3.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	30
7.4.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	32
7.4.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	33
7.4.2.	ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	33
7.4.3.	ОБОСНОВАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ .....	34
7.5.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	40
8.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	41
9.	ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ .....	42
10.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	43



## 1. Основные факты и выводы

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

### Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1-1

Объект оценки:	Нежилое здание площадью 4 346,5 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, мкр-н Северное Чертаново, корп. 823 (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055)
Имущественные права на объект оценки	Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.
Балансовая стоимость	Не предоставлена
Обременения объекта оценки	Объект оценки обременен правами доверительного управления и аренды

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

Таблица 1-2

Затратный подход	не применялся
Доходный подход	1 216 151 608р.
Сравнительный подход	965 570 629р.

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки – нежилого здания площадью 4 346,5 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, мкр-н Северное Чертаново, корп.823 (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055), по состоянию на 08 мая 2019г. составляет:**

**С учетом НДС: 1 065 803 000 (Один миллиард шестьдесят пять миллионов восемьсот три тысячи) рублей**

**Без учета НДС: 888 169 166,67 (Восемьсот восемьдесят восемь миллионов сто шестьдесят девять тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек**

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

## 2. Задание на оценку

Таблица 2-1

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

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

*Примечание: для каждого Объекта оценки составляется отдельный отчет.*

### 3. Сведения о Заказчике оценки и Оценщике

#### 3.1.Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3-1

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

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

Таблица 3-2

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

	Номер и дата выдачи:	№00668 от 27.06.2011г.
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</i>		
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»	
Номер и дата заключение договора страхования:	№160000-035-000179 от 26.10.2016г.	
Период действия договора страхования:	с 01.01.17г. по 31.12.19г.	
Размер страховой суммы	10 000 000 (Десять миллионов) рублей.	
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 01.03.2011г.	
Сведения о трудовом договоре, заключенном между Оценщиком и юридическим лицом:	№01/11 от 01.03.2011г. с ООО «ЭКСО» ТПП РФ	
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Удовлетворяют требованиям независимости, предусмотренным ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ.	

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

Таблица 3-3

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1027700123835
Дата присвоения ОГРН:	13.08.2002г.
Место нахождения:	115191, город Москва, переулок Холодильный, д. 3, корп. 1, стр. 3, пом. 1, комн. 37
Контакты:	Телефоны: (495) 502-82-28 E-mail: ekso@eksotpp.ru; Home page: www.eksotpp.ru
<i>Сведения об обязательном страховании профессиональной ответственности юридического лица</i>	
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	СПАО «Ингосстрах»
Номер и дата заключение договора страхования:	№433-071236/16 от 07.11.2016г.
Период действия договора страхования:	с 26.10.2016г. по 31.12.2019г.
Размер страховой суммы:	300 000 000 (Триста миллионов) рублей
<i>Дополнительная информация</i>	
Членство в организациях:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (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>• Международной организации FIABCI (свидетельство от 31.05.1996г.),</li> <li>• Торгово-промышленная палата Российской Федерации</li> </ul>



	<i>(регистрационный номер 506 с 2005г.)</i>
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 <i>(протокол от 27.01.2017г.)</i></li> <li>• Союз финансово-экономических судебных экспертов <i>(свидетельство №035 от 25 мая 2018г., свидетельство №026 от 01 января 2019г.)</i>.</li> <li>• ОАО АКБ «Международный Финансовый Клуб» <i>(уведомление о включение в Реестр оценщиков-партнеров №35-5/00 от 21.04.2014г.)</i></li> <li>• Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство» (ОАО) – оценка недвижимого имущества <i>(Письмо №14-08/4558 от 06.08.2009г.)</i></li> </ul>
Рекомендации от:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшего Арбитражного Суда РФ <i>(Письмо №С3-7/ОП-449 от 07.08.1995г.)</i></li> <li>• Управления Судебного департамента Верховного Суда РФ <i>(УСД-1/1874 от 28.06.2011г.)</i>.</li> </ul>
<p>Система менеджмента качества компании ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (Головной офис: Россия, Москва, Холодильный переулок, д. 3, корп.1, стр. 3, пом. 1, комн. 37, офис 306) была проверена и зарегистрирована Интертек как соответствующая требованиям международного стандарта ISO 9001:2015. Система менеджмента качества распространяется на судебную экспертизу и оценочную деятельность. Сертификат № 20111003002 (под аккредитацией UKAS) первоначальная дата выпуска 29 марта 2010г., действителен до 22 мая 2022г.</p>	

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

#### **4. Общие положения**

##### **4.1. Допущения, использованные Оценщиком при проведении оценки**

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

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

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

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

✓ исходная информация по объекту оценки для проведения настоящей оценки предоставлена Заказчиком. Отчет выполнен в соответствии и в рамках предоставленного 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 соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
  - ✓ мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта;
  - ✓ Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.
  - ✓ в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
  - ✓ в процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.
  - ✓ в обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на Объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.
  - ✓ согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки;
  - ✓ от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения;
  - ✓ Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие

использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы;

✓ оценка проводится с допущением, что не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

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

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

#### **4.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

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

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

1. Федеральные стандарты оценки:

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

2. МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015г. №217н.

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

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

#### **4.3. Анализ достаточности и достоверности информации**

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

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

использованная при определении стоимости объекта оценки информация считается достаточной.

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

#### 4.4. Требования к отчету

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

### 5. Описание Объекта оценки

#### 5.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №406481 от 26 февраля 2013г.;
2. Договор аренды земельного участка №М-05-020818 от 09.09.2003г.;
3. Договор аренды нежилого помещения №СЧ823.01-0306/Д от 20.03.06г.;
4. Дополнительное соглашение №1 от 05.12.06г. к Договору аренды нежилого помещения №СЧ823.01-0306/Д от 20.03.06г.;
5. Дополнительное соглашение №2 от 01.12.11г. к Договору аренды нежилого помещения №СЧ823.01-0306/Д от 20.03.06г.;
6. Дополнительное соглашение №3 от 01.10.14г. к Договору аренды нежилого помещения №СЧ823.01-0306/Д от 20.03.06г.;
7. Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 13.11.06г.;
8. Кадастровый паспорт здания по состоянию на 15.12.2010г.;
9. поэтажный план от 13.11.06г.;
10. Экспликация к поэтажному плану по состоянию на 13.11.06г.
11. Реестр арендаторов по состоянию на 08.05.2019г.

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

Основные технико-экономические показатели Объекта оценки – нежилого здания площадью 4 346,5 кв.м (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055), краткое описание конструктивных элементов, полученных в результате анализа предоставленных Заказчиком документов и визуального осмотра, проведенного 30.04.2019г., представлены ниже в таблице.

Таблица 5-1

Параметр	Характеристика	Источник
Наименование	Нежилое здание	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №406481 от 26 февраля 2013г.
Местоположение	г.Москва, мкр. Северное Чертаново, корп. 823	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО №406481 от 26 февраля 2013г.
Текущее использование	Торговое	Результаты осмотра
Тип здания	ОСЗ	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 13.11.06г.



Прилегающая территория	Обустроена	Результаты осмотра
Этажность	2	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 13.11.06г.
Общая площадь, кв. м	4 346,5	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 13.11.06г.
Площадь застройки, кв. м	3 654	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 13.11.06г.
Год постройки	1983г.	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 13.11.06г.
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 13.11.06г.
Конструкция здания		
Фундамент	Блочный ж/б	Результаты осмотра
Стены, перегородки	Панели алюм.	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 13.11.06г.
Перекрытия	ж/б плиты	Результаты осмотра
Наличие парковки	Есть	Результаты осмотра

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра

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

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

Таблица 5-2

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

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

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

**Фотографии Объекта оценки**  
Внешний вид здания и прилегающей территории



**Внутренние помещения**













### 5.3. Информация о текущем использовании

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

На дату оценки объект оценки сдан в аренду согласно договору аренды нежилого помещения №СЧ823.01-0306/Д от 20.03.2006г. 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.

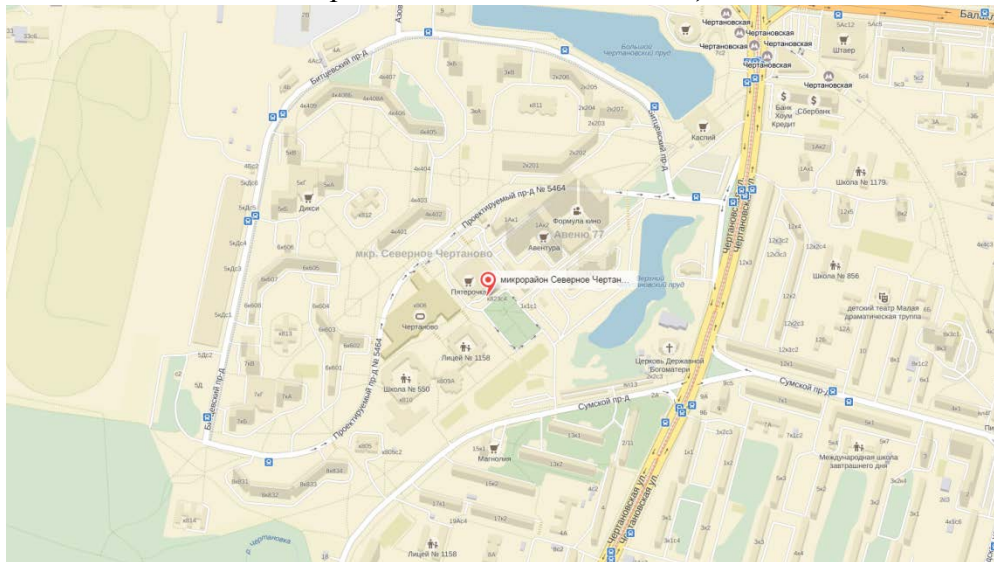
### 5.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

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

### 5.5. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в р-не Северное Чертаново, Южного административного округа г.Москвы по адресу: г.Москва, мкр. Северное Чертаново, корп. 823, 15 мин. пешком от ст. метрополитена «Чертановская». Ближайшее окружение – жилая застройка.

#### *Месторасположение Объекта оценки*



Чертаново Северное – район в Южном административном округе Москвы и соответствующее ему одноименное внутригородское муниципальное образование.

На территории района находится уникальный для Москвы жилой комплекс – микрорайон «Северное Чертаново», построенный в 1978-1980гг.

Площадь территории района составляет 540,16 га. Плотность населения – 20 483,0 чел./кв.км, площадь жилого фонда – 1 899,5 тыс. кв.м. На территории нынешнего Чертанова (трех районов - Чертаново Северное, Чертаново Центральное и Чертаново Южное) располагались: деревня Чертаново, сельцо Красное, совхоз Красный Маяк, деревня

Бирюлёво, деревня Аннино, село Покровское, село Покровские выселки и рабочий поселок Красный строитель.

Станции метро: Чертановская, Южная.

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

## **5.6. Имущественные права**

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО Управляющая компания «Аурум Инвестмент» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (Свидетельство о государственной регистрации права от 26.02.2013г. 77-АО 406-481).

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

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

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

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

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

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

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

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

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в

---

---

зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

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

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

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

*Источник: <http://economy.gov.ru/>*

## **6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки**

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

### 6.3. Обзор рынка торговой недвижимости Московского региона на 4 квартал 2018г.

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

#### Общая ситуация на рынке

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

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

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

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

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

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

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

#### Предложение

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

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





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

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

### Спрос

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

#### Коммерческие условия

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

Арендные ставки на конец 4 кв. 2018 г.

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

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

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

#### Выводы и прогноз развития

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Движение рынка за 2017-2018 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м	новое предложение, шт.	вакантные площади, %	средняя арендная ставка, тыс.руб./кв.м/год		
						якорь	галерея	
2017	1Q	факт	6425	11,3	1	12,0	12,9	37,3
		динамика	0,2%	-91%	-75%	-4,0%	0%	-4,1%
	2Q	факт	6514	89,3	8	10,4	13,6	39,2
		динамика	1,4%	692%	700%	-13,3%	5,4%	5,1%
	3Q	факт	6646	131,5	2	10,3	13,7	39,9
		динамика	2,0%	47,3%	-75%	-1,0%	0,7%	1,8%
	4Q	факт	6675	29,0	2	9,6	13,5	40,4
		динамика	0,4%	-78%	0%	-6,8%	-1,5%	1,3%
2018	1Q	факт	6713	38,1	4	9,5	13,6	39,4
		динамика	0,6%	31%	100%	-1,0%	0,7%	-2,5%
	2Q	факт	6795	82,1	3	9,0	13,7	39,5
		динамика	1,2%	115%	-25%	-5,3%	0,7%	0,3%
	3Q	факт	6801	6,0	2	8,7	13,7	40,0
		динамика	0,1%	-93%	-33%	-3,3%	0%	1,3%
	4Q	Факт	6923	116,1	8	8,6	13,8	40,7
		динамика	1,7%	868%	300%	-1,1%	0,7%	1,8%

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

#### 6.4. Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости

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

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

## **7. Определение справедливой стоимости Объекта оценки**

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

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

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

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

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

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

### **7.1. Анализ наиболее эффективного использования**

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

#### **7.1.1. 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.

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

### **7.2. Применение подходов и методов оценки для определения справедливой стоимости Объекта оценки**

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении



---

---

стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

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

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

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

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

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

### **7.3.Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом**

#### **7.3.1.Общие положения**

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

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

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

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

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

Определение ставки капитализации;

Определение рыночной стоимости.

Доход - вознаграждение за инвестирование. Это есть выраженная в деньгах отдача имущества. Не каждый объект инвестирования гарантирует доход, но уровень ожидаемого дохода от вложений является важным фактором при выборе инвестиционных инструментов. При этом следует учитывать, что:

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

Совокупный доход складывается из текущих поступлений и прироста капитала.

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

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

$$ПВД = A \times S$$

где:

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

S – площадь объекта, кв.м.

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

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

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

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

### **7.3.2.Определение рыночной арендной ставки**

На дату проведения оценки, Объект оценки сдан в долгосрочную аренду сроком до 31.08.2021 г.

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

Согласно условиям договора аренды нежилого помещения от 20.03.2006г. №СЧ823.01-0306/Д и дополнительным соглашениям к нему арендная ставка за пользование Объектом оценки установлена в размере 127 118,65 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 7-2

Арендная ставка согласно договору аренды от 20.03.2006г. № СЧ823.01-0306/Д без учета НДС и операционных расходов, у.е. в месяц		127 118,65
Кур ЦБ РФ на дату оценки		
	\$1	65,2166
	€	73,0817
Для расчета арендной ставки на дату оценки принято значение		73,0817
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц		9 290 047р.
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./год		111 480 564р.
Общая площадь, кв.м		4 346,50
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год		25 648р.

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

Таблица 7-3

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Источник	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/13684469/">https://www.cian.ru/rent/commercial/13684469/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/165234943/">https://www.cian.ru/rent/commercial/165234943/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/163929810/">https://www.cian.ru/rent/commercial/163929810/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/148217088/">https://www.cian.ru/rent/commercial/148217088/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153120055/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153120055/</a>
Адрес	Москва, Кировоградская ул., 9К1	Москва, Чертановская ул., 1Г	Москва, Сумской проезд, 5К1	Москва, Северное Чертаново мкр, 1А	Москва, Балаклавский просп., 2к5
Арендная ставка, руб./мес.	<b>1 171 459р.</b>	<b>492 300р.</b>	<b>1 798 400р.</b>	<b>1 109 050р.</b>	<b>330 000р.</b>
Арендная ставка, руб./кв.м/год	<b>25 000р.</b>	<b>27 866р.</b>	<b>33 720р.</b>	<b>24 600р.</b>	<b>18 000р.</b>
Что включает арендная ставка	Арендная ставка включает НДС и операционные расходы	Арендная ставка включает НДС и операционные расходы	Арендная ставка включает операционные расходы	Арендная ставка включает операционные расходы	Арендная ставка включает операционные расходы
Условия реализации	<i>Цена предложения</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Цена предложения</i>
Дата предложения	<i>Май 2019г.</i>	<i>Май 2019г.</i>	<i>Май 2019г.</i>	<i>Май 2019г.</i>	<i>Май 2019г.</i>
Функциональное назначение	<i>торговое</i>	<i>торговое</i>	<i>торговое</i>	<i>торговое</i>	<i>торговое</i>
Месторасположение (ближайшая станция метрополитена)	<i>Южная</i>	<i>Южная</i>	<i>Чертановская</i>	<i>Чертановская</i>	<i>Чертановская</i>
Особенности расположения	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>
Площадь помещений, расположенных на наземных этажах, кв.м	562,3	212	640	541	220
Площадь помещений, расположенных в подвале, кв.м					
Общая площадь, кв.м	562,3	212	640	541	220
Фактическое состояние помещений	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Под отделку</i>
Коммуникации	<i>Все центральные коммуникации</i>	<i>Все центральные коммуникации</i>	<i>Все центральные коммуникации</i>	<i>Все центральные коммуникации</i>	<i>Все центральные коммуникации</i>
Организованная парковка	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>

### 7.3.3. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

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

Таблица 7-4

Наименование показателя	Показатель
Функциональное назначение	Помещения торгового назначения
Общая площадь объекта недвижимости	4 346,50
<i>Определение потенциального валового дохода</i>	
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов (Договор аренды), у.е./месяц	127 118,65
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц	9 290 047р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./год	111 480 564р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	25 648р.
Потенциальный валовой доход, руб./год	111 480 564р.
<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	111 480 564р.
Операционные расходы, руб./год	Оплачиваются дополнительно
<i>Определение чистого операционного дохода</i>	
Чистый операционный доход, руб./год	111 480 564р.
<i>Определение справедливой стоимости</i>	
Ставка капитализации, %	11,00%
Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки без учета НДС, руб.	<b>1 013 459 673р.</b>
Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки с учетом НДС, руб.	<b>1 216 151 608р.</b>

Источник: расчеты Оценщика

#### Пояснения к расчетам

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

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

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

Для определения ставки капитализации использовались данные, опубликованные в обзоре рынка инвестиций Москвы NAI Becar<sup>1</sup> за 4 квартал 2018г. Величина ставки капитализации для помещений торгового назначения была принята в размере 11%.

### 7.4. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

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

### 7.4.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

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

где  $C_i$  – цена  $i$ -го объекта-аналога;

$n$  – количество ценообразующих факторов;

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

Метод сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

### 7.4.2. Подбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **7.4.3.Обоснование вводимых корректировок и расчет справедливой стоимости**

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

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

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

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

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

Корректировка на местоположение. По своему местоположению выбранные объекты-аналоги 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 для якорных арендаторов за торговые помещения класса «В» в г.Москве (3 000-24 000 руб./кв.м/год по данным обзора рынка недвижимости NAI Весаг за 4 квартал 2018г.<sup>2</sup>), 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 торговых помещений.

<sup>2</sup> <https://naibecar.com/upload/iblock/4c9/4c9ece92993c1e50eb7e5fa29561e0a7.pdf>.



Порядок расчета величины корректировки на местоположение представлен ниже.

В соответствии с информацией, представленной на сайте <http://www.irn.ru/rating/moscow/>, 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 торговых 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.

Величины корректировок приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 7-5

Станция метрополитена	Величина корректировки на местоположение, %
<i>Чертановская</i>	0%
<i>Севастопольская</i>	-2%
<i>Улица Академика Янгеля</i>	16%

Источник: 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 оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на особенности расположения. Помещения Объекта оценки расположены на наземных этажах, как и помещения аналогов. Введение корректировки не требуется.

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

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

Таблица 7-6

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

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

Корректировка на фактическое состояние здания. По фактическому состоянию все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Удельный вес рассчитывается по формуле:

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

где  $i$  – номер объекта-аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов;

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

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-7

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

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
ИСТОЧНИК	<i>x</i>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179834603/">https://www.cian.ru/sale/commercial/179834603/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/195295658/">https://www.cian.ru/sale/commercial/195295658/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/195114223/">https://www.cian.ru/sale/commercial/195114223/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/205220386/">https://www.cian.ru/sale/commercial/205220386/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179834851/">https://www.cian.ru/sale/commercial/179834851/</a>
АДРЕС	<i>г. Москва, мкрн. Северное Чертаново, корп. 823</i>	<i>г. Москва, Россошанский проезд, 3</i>	<i>г. Москва, Кировоградская ул., 42</i>	<i>г. Москва, Черноморский бул., 17К1</i>	<i>г. Москва, Чонгарский бул., 26Ак3</i>	<i>г. Москва, Балаклавский просп., 2к7</i>
ЦЕНА ЗА ВЕСЬ ОБЪЕКТ		<b>430 000 000р.</b>	<b>153 000 000р.</b>	<b>139 000 000р.</b>	<b>144 000 000р.</b>	<b>200 000 000р.</b>
ЦЕНА ЗА 1 КВ.М	<i>x</i>	<b>210 166р.</b>	<b>228 018р.</b>	<b>225 284р.</b>	<b>257 603р.</b>	<b>255 754р.</b>
НДС		включен	включен	включен	включен	включен
ПОПРАВКА		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
ПОПРАВКА		<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>210 166р.</b>	<b>228 018р.</b>	<b>225 284р.</b>	<b>257 603р.</b>	<b>255 754р.</b>
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	<i>x</i>	<i>цена предложения</i>	<i>цена предложения</i>	<i>цена предложения</i>	<i>цена предложения</i>	<i>цена предложения</i>
ПОПРАВКА	<i>x</i>	<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>
ПОПРАВКА	<i>x</i>	<b>-21 017р.</b>	<b>-22 802р.</b>	<b>-22 528р.</b>	<b>-25 760р.</b>	<b>-25 575р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>189 149р.</b>	<b>205 216р.</b>	<b>202 756р.</b>	<b>231 843р.</b>	<b>230 179р.</b>
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	<i>x</i>	<i>май 2019 г.</i>	<i>май 2019 г.</i>	<i>май 2019 г.</i>	<i>май 2019 г.</i>	<i>май 2019 г.</i>
ПОПРАВКА	<i>x</i>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
ПОПРАВКА	<i>x</i>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		<b>189 149р.</b>	<b>205 216р.</b>	<b>202 756р.</b>	<b>231 843р.</b>	<b>230 179р.</b>
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (ближайшая ст. метрополитена)	<i>Чертановская</i>	<i>Улица Академика Янгеля</i>	<i>Улица Академика Янгеля</i>	<i>Чертановская</i>	<i>Севастопольская</i>	<i>Чертановская</i>
ПОПРАВКА	<i>x</i>	<b>16%</b>	<b>16%</b>	<b>0%</b>	<b>-2%</b>	<b>0%</b>
ПОПРАВКА	<i>x</i>	<b>30 264р.</b>	<b>32 835р.</b>	<b>0р.</b>	<b>-4 637р.</b>	<b>0р.</b>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		219 413р.	238 051р.	202 756р.	227 206р.	230 179р.
ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		219 413р.	238 051р.	202 756р.	227 206р.	230 179р.
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		219 413р.	238 051р.	202 756р.	227 206р.	230 179р.
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		219 413р.	238 051р.	202 756р.	227 206р.	230 179р.
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	4 346,5	2 046	671	617	559	782
ПОПРАВКА	х	0%	-13%	-13%	-13%	-10%
ПОПРАВКА	х	0р.	-30 947р.	-26 358р.	-29 537р.	-23 018р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		219 413р.	207 104р.	176 398р.	197 669р.	207 161р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		219 413р.	207 104р.	176 398р.	197 669р.	207 161р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
ПОМЕЩЕНИЙ						
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>219 413р.</b>	<b>207 104р.</b>	<b>176 398р.</b>	<b>197 669р.</b>	<b>207 161р.</b>
КОММУНИКАЦИИ	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>	<i>все центральные коммуникации</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>219 413р.</b>	<b>207 104р.</b>	<b>176 398р.</b>	<b>197 669р.</b>	<b>207 161р.</b>
ПАРКОВКА	<i>Есть</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>11%</i>	<i>11%</i>	<i>11%</i>	<i>11%</i>	<i>11%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<b>23 509р.</b>	<b>22 190р.</b>	<b>18 900р.</b>	<b>21 179р.</b>	<b>22 196р.</b>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<b>242 922р.</b>	<b>229 294р.</b>	<b>195 298р.</b>	<b>218 848р.</b>	<b>229 357р.</b>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВOK, РУБ.	<i>X</i>					
		<b>242 922р.</b>	<b>229 294р.</b>	<b>195 298р.</b>	<b>218 848р.</b>	<b>229 357р.</b>
<i>Относительная поправка</i>	<i>x</i>	<i>0,3559</i>	<i>0,4770</i>	<i>0,3009</i>	<i>0,3149</i>	<i>0,2768</i>
<i>Весовой коэффициент</i>	<i>x</i>	<i>0,1871</i>	<i>0,1396</i>	<i>0,2213</i>	<i>0,2115</i>	<i>0,2406</i>
Средневзвешенная величина справедливой стоимости с учетом НДС, руб./кв.м		<b>222 149р.</b>				
Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.		<b>965 570 629р.</b>				

Источник: расчеты Оценщика

### 7.5. Согласование результатов расчетов и расчет итоговой справедливой стоимости Объекта оценки

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

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

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

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

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

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

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-8

Наименование подхода	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	Вес, %	Скорректированная справедливая стоимость Объекта оценки, руб.
Доходный подход	1 216 151 608р.	40%	486 461 000р.
Сравнительный подход	965 570 629р.	60%	579 342 000р.
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС (округленно), руб.		<b>100%</b>	<b>1 065 803 000р.</b>
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.			<b>888 169 166,67р.</b>

Источник: расчеты Оценщика

#### Границы интервалов

Границы интервалов стоимости Объекта оценки лежат в диапазоне от 936 980 109 рублей до 1 165 465 505 рублей с учетом НДС.

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

## 8. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки

Проведенный анализ торговой недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилого здания площадью 4 346,5 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, мкр-н Северное Чертаново, корп. 823 (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055), по состоянию на 08 мая 2019 года составляет:

**С учетом НДС: 1 065 803 000 (Один миллиард шестьдесят пять миллионов восемьсот три тысячи) рублей**

**Без учета НДС: 888 169 166,67 (Восемьсот восемьдесят восемь миллионов сто шестьдесят девять тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек**

Оценщик

О. А. Рякова

Генеральный директор  
ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Ю.В. Сафонов



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

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

## **10. Приложения**

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

## Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки


<https://www.cian.ru/sale/commercial/179834603/>

вчера, 14:46 62 просмотра, 0 за сегодня Платное

### Торговая площадь (В), 2 046 м<sup>2</sup>

в торгово-развлекательном центре «Прага»  
 Москва ЮАО, р-н Чертаново Южное, Россошанский проезд, 3 На карте  
 М Улица Академика Янгеля - 12 мин. пешком М Пражская - 5 мин. на транспорте

В избранное Показать фото



3 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
2 046 м <sup>2</sup>	1 из 3	Свободно	В

**Назначение: стрит ритейл**

Номер лота на нашем сайте: 12258. Действующий АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС - Продажа Супермаркета "Перекресток". Прага - ТЦ районного масштаба 7 мин. пешком до метро. Ул. Ак. Янгеля - 780 м - Пражская 1 км 200 м. Потолки от 3.5 м. Арендпригодная площадь - 2046 м2. Этаж 1: помещение общей площадью 1956 кв.м. Арендатор "ПЕРЕКРЕСТОК". ДДА до 2032 года. Чистый годовой арендный поток 35 857 434.44 руб. индексация 5% в год. Техническое обслуживание и коммунальные платежи оплачиваются

**430 000 000 ₹**

210 167 ₹ за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС


**PRO**  
**PENNY LANE REALTY** Торговая  
 Недвижимость  
 Агентство недвижимости  
 1427 объявлений

[Показать телефон](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/195295658/>

в торговом центре «на ул. Кировоградская, 42»  
 Москва ЮАО, р-н Чертаново Южное, Кировоградская ул., 42 На карте  
 М Улица Академика Янгеля - 6 мин. пешком М Пражская - 6 мин. на транспорте

В избранное Показать фото



10 фото

Площадь	Этаж	Помещение
671 м <sup>2</sup>	1 из 1	Свободно

**Назначение: стрит ритейл**

Номер лота на нашем сайте: 13342. Арендный Бизнес от собственника - универсам "Пятерочка", Арендный поток в месяц, с января 2017-го, 1212 750 руб.в мес. планируется индексация, ежегодная индексация 5%. Договор аренды действует с 2014 по 2021 год. На первой линия домов в прямой видимости с улицы с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Общая площадь - 671,5 кв. м. Свободная планировка, есть алкогольная лицензия. Высота потолков 3.35 метра. Площадь торгового зала 400 м2 Помещение в частной собственности физического лица. Вся площадь в 1-м этаже. Стабильный бизнес, хорошее расположение, взвешенная цена. Просмотр помещения и документов по требованию покупателя. Без торга.

**153 000 000 ₹**

228 018 ₹ за м<sup>2</sup>

**PRO**  
**PENNY LANE REALTY** Торговая  
 Недвижимость  
 Агентство недвижимости  
 1427 объявлений

[Показать телефон](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/179834851/>

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы


Навигация в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЮАО > Нагорный > метро Чертановская > Балаклавский проспект

вчера, 11:35 5 просмотров, 0 за сегодня Платное

### Торговая площадь, 782 м<sup>2</sup>

в торговом центре «на Балаклавском проспекте, 2к7»  
 Москва ЮАО р-н Нагорный, Балаклавский просп., 2к7 На карте  
 М. Чертановская, 13 мин. пешком

В избранное



2 фото

Площадь	Этаж	Помещение
782 м <sup>2</sup>	1 из 2	Свободно

Продается готовый бизнес. Первый этаж: продуктовый магазин, второй этаж: стоматология. Отличное расположение. Большая проходимость, зона для размещения и продажи в соответствии с планом земельного участка.

**200 000 000 Р** ▼

255 754 Р за м<sup>2</sup>

PRO

**PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость**

Агентство недвижимости  
1348 объявлений

[Показать телефон](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/205220386/>

Торговая площадь, 559 м<sup>2</sup>


Москва ЮЗАО, р-н Зюзино, Чонгарский бул., 26Ак3 На карте  
 М. Каховская - 7 мин. пешком М. Севастопольская - 9 мин. пешком  
 М. Нахимовский проспект - 13 мин. пешком

В избранное

**БАНК ВЕНИТ**  
КРЕДИТОВАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Ипотека  
от 1 365 795 Р/мес

[Оставить заявку](#)



6 фото

Площадь	Этаж	Помещение
559 м <sup>2</sup>	1 из 20	Свободно

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! БЕЗ комиссий и переплат !!! Продаём торговое помещение 559 м2 - высоколиквидный ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 9 ЛЕТ !!! В настоящее время помещение занимает СЕТЕВОЙ продуктовый супермаркет ПЯТЕРОЧКА. Арендный поток составляет 1 300 000 рублей в месяц, УСН. Коммунальные платежи и электричество

**144 000 000 Р** ▼

257 603 Р за м<sup>2</sup>

PRO

**СИГМА ИНВЕСТ**

Агентство недвижимости  
На рынке с 1990 года  
Еще 195 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

**Аренда маленьких офисов**

От 290 рублей за м2.  
Без комиссий и переплат  
Машинное место. Собственник.  
Звоните!  
[space-for-rent.msk.ru](https://space-for-rent.msk.ru)

Риэлтор Директ

**Аренда маленьких офисов**

От 290 рублей за м2.  
Без комиссий и переплат  
Машинное место. Собственник.  
Звоните!  
[space-for-rent.msk.ru](https://space-for-rent.msk.ru)


Риэлтор Директ

<https://www.cian.ru/sale/commercial/195114223/>

в офисе здании «на Черноморском бульваре, 1/К1»  
 Москва ЮЗАО, р-н Электростань, Черноморский бул., 1/К1 На карте  
 М Чертановская - 10 мин. пешком М Каховская - 10 мин. пешком  
 М Севастопольская - 8 мин. пешком

139 000 000 ₽  
 225 294 ₽ за м²

ЭКО  
 Армен Баркударян  
 Chase Estate  
 Показать телефон



2 Фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
617 м²	1 из 5	Свободно	С

ПРЯМАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА! ОКУПАЕМОСТЬ - 8,5 ЛЕТ БЕЗ ИНДЕКСАЦИИ!  
 Продажа готового арендного бизнеса на Черноморском бульваре.

Арендатор - супермаркет Пятёрочка  
 Долгосрочный договор аренды до 2024 года.

Помещение расположено на 1 этаже административного здания.  
 Общая площадь - 617 кв.м.  
 Помещение с отделкой, залной планировки.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/13684469/>

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недальность в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮАО > Чертаново Северное > метро Южная > Кировоградская улица

Новый поиск

торговая площадь  
 Москва, район Чертаново Северное, Кировоградская ул., 9К1 Показать на карте  
 М Южная, 5 мин. пешком

1 171 459 руб. в месяц  
 25 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены  
 Показать телефон В избранное

Предлагается:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный



**Об объекте**

Тип помещения:	помещение в торговом комплексе
Площадь:	562,3 м²
Этаж:	2 из 2
Высота потолков:	4 м
Состояние:	типовой ремонт
Вход:	общий с улицы

**О здании**

Тип здания:	торговый центр
Общая площадь:	562,3 м²
Участок:	в собственности
Категория:	строящийся

Аренда торговой площади в ТЦ Аварель. 1 отдельный вход в помещение. Потолок: 4 м Открытая планировка. Отделка Shell & Core. Все коммуникации. Паркинг наземный. Фасадная реклама. Витрины. 1-я линия. Автомобильный трафик. Пешеходный трафик. Торговый коридор. Рядом



<https://www.cian.ru/rent/commercial/165234943/>

торговая площадь в торговом центре Свод  
Москва, район Чертаново Северное, Чертановская ул., 1Г  
Показать на карте

АА Чертановская, 2 мин. пешком

**492 300 руб. в месяц**  
27 867 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Тип аренды: прямая  
Срок аренды: длительный



**Об объекте**  
Площадь: 212 м²  
Этаж: 2 из 10

**Торговый центр «Свод»**  
Год постройки: 2000  
Масштаб комплекса: районный  
Линия домов: первая  
Класс: В  
Общая площадь: 4 000 м²  
Участок: 0,3 га  
Категория: действующий  
Вентиляция: приточная  
Кондиционирование: центральное  
Арендаторы: Ростекс, Пронто, ПЛАНЕТА СУШИ

**Просьба агентам не звонить.** По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Номер объекта: 542861. АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ. Сдается в аренду площадь 212,9 кв.м. на втором этаже, имеет отдельный вход. Возможно размещение рекламы на фасаде здания. Есть своя парковка. Ждем Вашего звонка

Агент Moscow Estate ИРГО

<https://www.cian.ru/rent/commercial/163929810/>

торговая площадь  
Москва, район Чертаново Северное, Сумской проезд, 5К1  
Показать на карте

АА Чертановская, 2,2 мин. пешком  
АА Южная, 1,7 мин. пешком

**1 798 400 руб. в месяц**  
33 720 руб. за м² в год, НДС не включен



Следить за изменением цены

Показать телефон В избранное

Обеспечительный платеж: 1 800 000 руб.  
Предоплата: 1 мес  
Тип аренды: прямая  
Срок аренды: длительный  
Минимальный срок аренды: 11 мес  
Аренда каникулы: да

**Об объекте**  
Тип помещения: street retail  
Площадь: 640 м²  
Этаж: 1 из 1  
Высота потолков: 3,50 м  
Помещение: зането  
Специализация помещения: супермаркет  
Состояние: типовый ремонт  
Мебель: нет  
Вход: общий с улицы  
Дата освобождения: 15.09.2017  
Кол-во мороз. точек: 2  
Электрическая мощность: 135 кВт  
Витринные окна: есть  
Юридический адрес: предоставляется

**О здании**

<https://www.cian.ru/rent/commercial/148217088/>

торговая площадь в торговом центре **Аventura**  
 Москва, район Чертаново Северное, Северное Чертаново мкр, 1А [Показать на карте](#)  
 ЖК Чертановская, 10 мин. пешком

**1 109 050 руб. в месяц**  
 24 600 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#) [В избранное](#)


Тип аренды: прямая  
 Срок аренды: длительный

**Об объекте**  
 Площадь: 541 м²  
 Этаж: 1 из 3  
 Мебель: есть


**Торговый центр «Аventura»**  
 Год постройки: 2009  
 Линия домов: первая  
 Класс: В  
 Общая площадь: 35 000 м²  
 Участок: 1,2 га  
 Категория: действующий  
 Вентиляция: приточная  
 Кондиционирование: центральное  
 Отопление: центральное  
 Система пожаротушения: сигнализация  
 Эскалаторы: 1  
 Арендаторы: Перекресток Детский Мир Lindex  
 Берица Л Этуаль Кинотеатр

А30-А31 (541,3 кв.м) fashion ритейлер, электроника и прочее. Коммерческие условия аренды - базовая ставка аренды 500 евро/кв.м/год + Эксплуатация 95,4 евро/кв.м/год + НДС. Номер лота на нашем сайте: 8904.

Просмотров: всего 321, за сегодня 1 [Планное](#) вчера, 19:40



ЦИАН ID 12457762



<https://www.cian.ru/rent/commercial/153120055/>

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮАО > Нагорный > метро Чертановская > Балаклавский проспект [Новый поиск](#)

торговая площадь в отдельно стоящем здании на Балаклавском проспекте, 2к5  
 Москва, район Нагорный, Балаклавский просп., 2к5 [Показать на карте](#)  
 ЖК Чертановская, 9 мин. пешком

**330 000 руб. в месяц**  
 18 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)


[Показать телефон](#) [В избранное](#)

Предоплата: 1 мес  
 Тип аренды: прямая  
 Срок аренды: длительный


**Об объекте**  
 Тип помещения: помещение в торговом комплексе  
 Площадь: 220 м²  
 Этаж: 1 из 3  
 Высота потолков: 3 м  
 Специализация помещения: магазин  
 Состояние: типовой ремонт  
 Вход: общий с улицы

**Отдельно стоящее здание «на Балаклавском проспекте, 2к5»**  
 Год постройки: 1966  
 Линия домов: первая  
 Общая площадь: 1 000 м²  
 Участок: 0,04 га (в собственности)  
 Категория: действующий  
 Кондиционирование: местное

Просмотров: всего 349, за сегодня 2 [Планное](#) 19 окт, 13:53



ЦИАН ID 271728



## Копии документов Оценщика



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

**Ряскова Ольга Александровна**  
*(фамилия, имя и отчество)*

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

включен в реестр членов РОО:  
« 19 » ноября 2018г., регистрационный № 010367  
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 19 » ноября 2018 года.

Президент  С.А. Табакова

**0025700 \* \***





**intertek**  
Total Quality. Assured.

# CERTIFICATE OF REGISTRATION

Настоящим подтверждается, что система менеджмента компании:

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

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

была зарегистрирована Интертек как соответствующая требованиям:

### ISO 9001:2015

Система менеджмента распространяется на следующий вид деятельности:

судебная экспертиза и оценочная деятельность

Сертификат №:  
20111003002

Первоначальная дата выдачи:  
29 марта 2010

Дата утверждения сертификации:  
02 мая 2019

Дата выпуска:  
02 мая 2019

Действителен до:  
22 мая 2022



Intertek



**Калин Молдовин**  
Президент, Business Assurance

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

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



Выпуск настоящего сертификата не налагает на компанию Intertek каких-либо обязательств перед третьей стороной, за исключением Заказчика и только в рамках Соглашения о Сертификации. Настоящий сертификат действителен при условии поддержания организацией системы в рабочем состоянии в соответствии с требованиями компании Intertek по сертификации систем. Срок действия настоящего сертификата может быть подтвержден посредством эл. почты [certificate.validation@intertek.com](mailto:certificate.validation@intertek.com) либо сканированием кода справа смартфоном. Сертификат является собственностью компании Intertek, которой он должен быть возвращен по первому требованию.









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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

<p align="center"><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p> <p>С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p> <p align="right"> /О.А.Рякова/</p>	<p align="center"><b>СТРАХОВЩИК:</b></p> <p>Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/500/15-с от 26.11.2015 г. Телефон: 795-03430, доб. 108</p> <p align="right"> /О.А.Аракелова/</p> <p>М.П. Полис оформил: Югов А.В.</p>
--	---

Дата выдачи полиса: 26.10.2016 г.

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

«10» ноября 2016

г. Москва

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

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

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

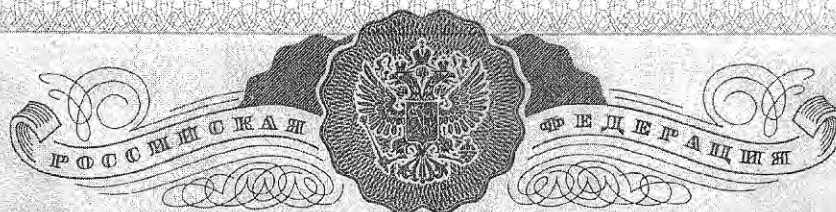
От Страховщика:

(Зам. начальника отдела – Заведующий сектором московских продаж  
 Прохорова Т.В., действующая на основании приказа № 4729885-  
 3/15 от 11.11.2015 г.)



**Копии документов, предоставленные Заказчиком**





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 26 ФЕВ 2013

**Документы-основания:** • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от «17» октября 2006г. (в реестре за № 0642-94119279) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»

Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, выданная Федеральной службой по финансовым рынкам Росени 02.11.2006 г. за №06-СХ-01/17972

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 4 346,5 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, мкр-н Северное Чертаново, корп.823

**Кадастровый (или условный) номер:** 77:05:0006002:1055

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление, аренда о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" ноября 2006 года сделана запись регистрации № 77-77-11/110/2006-579

Регистратор

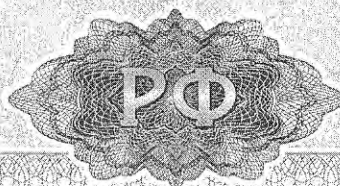
Джандосова Е. В.

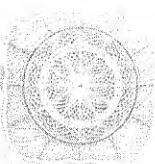
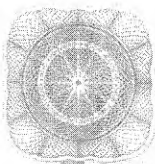
М.П.



(подпись)

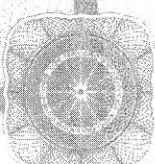
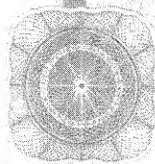
77-АО 406481





ИЮНЬ

77







МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ  
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии» по Москве

Российская Федерация, 111397,  
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20  
тел.8(495)411-60-19, доб.11-14, факс: доб.11-26  
E-mail: [fgu77@u77.rosreestr.ru](mailto:fgu77@u77.rosreestr.ru)

ОКПО57040686, ОГРН  
1027700485757,  
ИНН/КПП 7705401340/772043001

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

Дата 31.10.2016

№ 77/100/208/2016-2219

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:05:0006002:1055
наименование объекта:	Здание
назначение объекта:	нежилое
площадь объекта:	4 346, 5 кв. м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 2866/12, литер 12
этажность (этаж):	2
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, мкр-н Северное Чертаново, корп.823
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АТЛАНТ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 77-77-11/110/2006-579 от 28.11.2006
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление помещениями площадью 4374, 1 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ этаж 1 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты I, 2, 2а, с 3 по 67; помещение II - комната I; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение III - комнаты с 1 по 38
дата государственной регистрации:	28.11.2006
номер государственной регистрации:	77-77-11/110/2006-581
срок, на который установлено ограничение:	Дата окончания срока действия договора до 01.10.2021г.



	(обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС", ИНН: 7707500642, ОГРН: 1037739831326
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от «17» октября 2006г. (в реестре за № 0642-94119279) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»
4.1.2.	вид:	Аренда, площадью: 4374, 1 кв.м этаж 1 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, с 3 по 67; помещение II - комната 1; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение III - комнаты с 1 по 38
	дата государственной регистрации:	07.06.2007
	номер государственной регистрации:	77-77-05/041/2007-311
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с даты государственной регистрации по 31.08.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "КОПЕЙКА-МОСКВА", ИНН: 7715196234
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 20.03.2006 № СЧ823.01-0306/Д Дополнительное соглашение от 20.03.2006 № 1 ; Дополнительное соглашение от 01.10.2014 №3 к Договору аренды от 20.03.2006 №СЧ823.01-0306/Д, дата регистрации 16.12.2014, №77-77-05/044/2014-495
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

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

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

Инженер I категории

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

(подпись, М.П.)

Байбулдина С. Н.

(фамилия, инициалы)

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

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

« 07 » <u>ноября</u> 2016 г. № <u>77/501/16-1252104</u>	
Кадастровый номер:	77:05:0006002:1055
Номер кадастрового квартала:	77:05:0006002
Предыдущие номера:	2118656
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	26.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения): Чертаново Северное мкр. к.823		
2	Основная характеристика:	площадь	4346.5
		(тип)	(значение) (единица измерения)
3	Назначение: Нежилое здание		
4	Наименование: _____		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2
6	Материал наружных стен: Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): 1983		
8	Кадастровая стоимость (руб.): 475150513.14		

9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	_____
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	_____
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0006002:12592, 77:05:0006002:12593, 77:05:0006002:12594, 77:05:0006002:12595
12	Сведения о правах:	
	Общая долевая собственность, регномер 77-77-11/110/2006-579 от 28.11.2006 г., правообладатель: Владелец инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АГЛАНТ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС"	
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	
14	Особые отметки:	
15	Сведения о кадастровых инженерах:	
16	Дополнительные сведения:	
	16.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	
	16.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	
	16.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

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

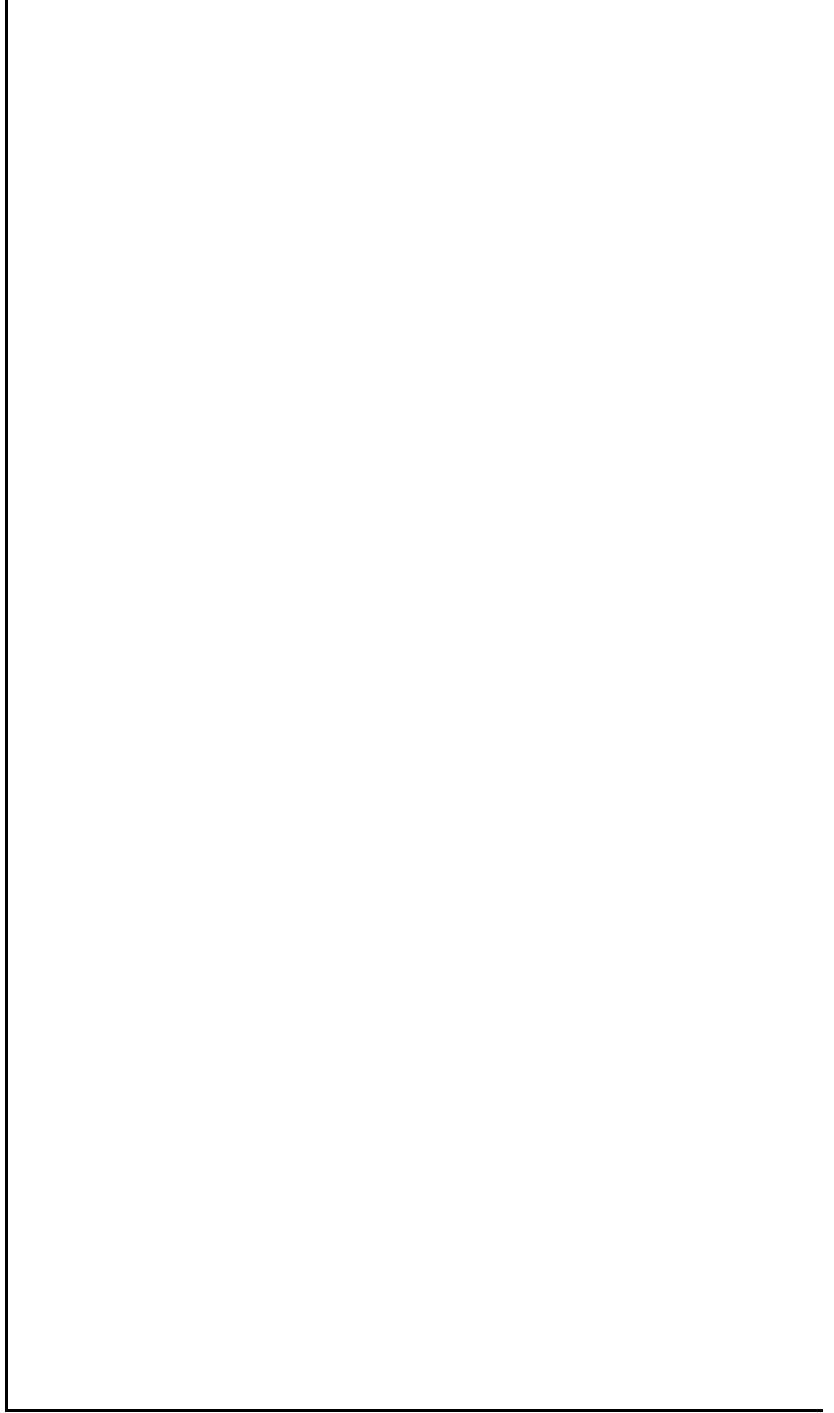
Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства  
М.П.

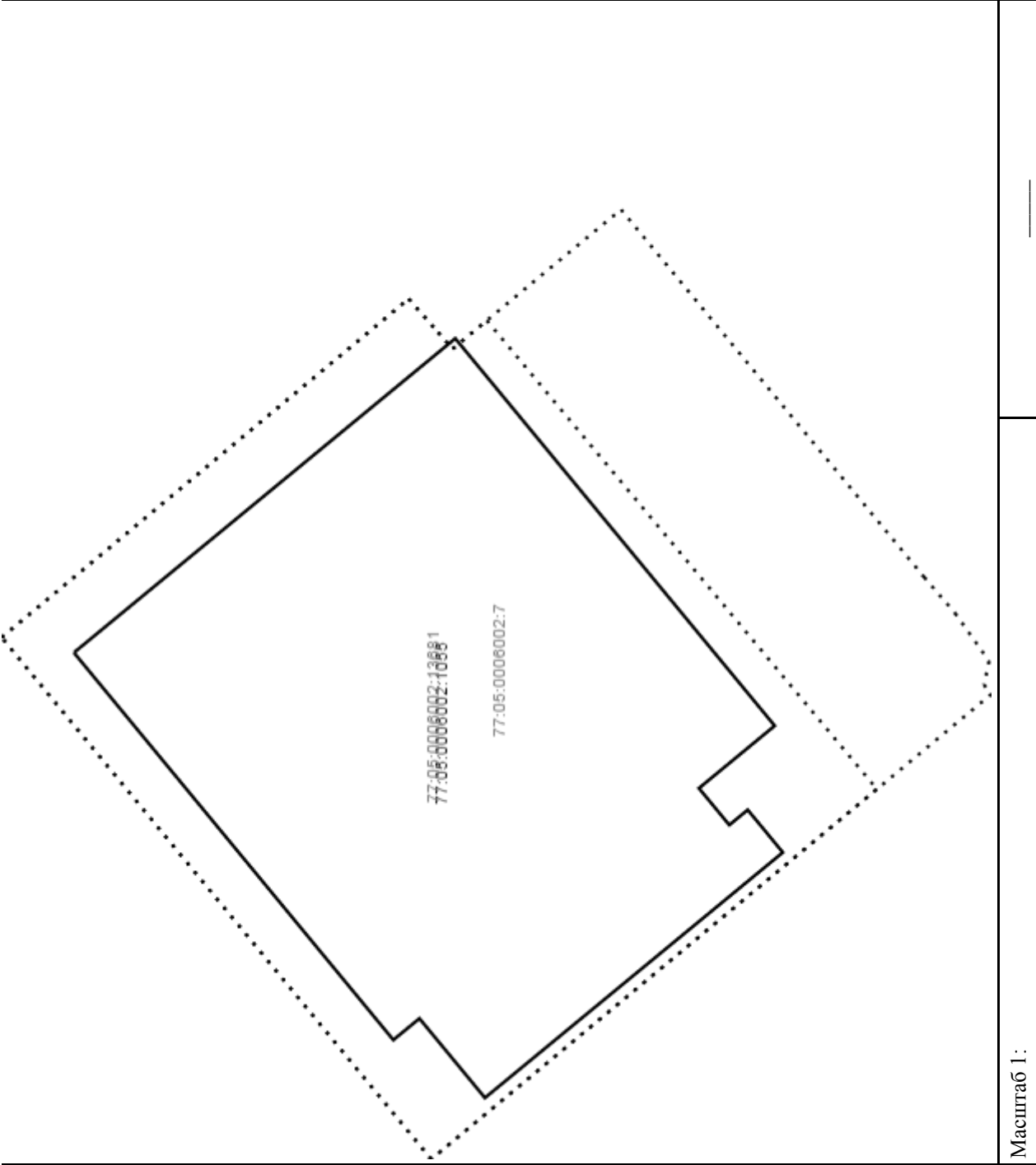
КП.2

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания		
(вид объекта недвижимого имущества)		
Лист №	2	Всего листов: 3
« 07 » <u>ноября</u> , 2016 г. № <u>77/501/16-1252104</u>		
Кадастровый номер: 77:05:0006002:1055		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):





Масштаб 1: \_\_\_\_\_

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



М.П.

КП.3

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

« <u>07</u> » <u>ноября</u> , 2016 г. № <u>77/501/16-1252104</u>
Кадастровый номер: <u>77:05:0006002:1055</u>

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение) (единица измерения)		
1	_____	_____	весь	_____	Доверительное управление
2	_____	_____	весь	_____	Аренда (в том числе, субаренда)

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

М.П.

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ  
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№	М	-	05	-	02	08	18
---	---	---	----	---	----	----	----

(Номер договора)

09	09	2018
----	----	------

(Число) (Месяц) (Год)

770506002007
--------------

(Кадастровый №)

50302285
----------

(Условный №)

--

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Московский земельный комитет, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Объединения регулирования землепользования Москомзема в Южном административном округе г. Москвы Ломакина Николая Викторовича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от "04" января 2003 г. № 33-И-1/3-(27) от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью "ФЕРМИ"**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Калимулиной Алфии Мухаметовны, действующего на основании устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Южного административного округа от 02.06.2003 г. № 01-41-1707 (МКЗ от 04.06.2003 г. Рег. № РД4-3291/3), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **6200 (шесть тысяч двести) кв. м.**, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, мкр. Северное Чертаново, корп. 823, стр.1 и 4, предоставляемый в пользование на условиях долгосрочной аренды для эксплуатации магазина.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

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

План земельного Участка (Приложения 2, 2а) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено:

- двухэтажное здание из металлических конструкций (магазин);
- одноэтажное здание из металлических конструкций (склад).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до «31» декабря 2008 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с 09.05.2002г. и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

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

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

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан использовать Участок по целевому назначению.

4.2. Арендатору для решения вопроса о подтверждении дальнейшего права пользования Участком обратиться в префектуру Южного административного округа за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

4.3. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

**Арендатор имеет право:**

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзема)



сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

#### **Арендатор обязан:**

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.



5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней .

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

### Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

## 7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

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

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

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



## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 2а - Ситуационный план





**АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

Землеустроительное дело № 050302285

Общество с ограниченной ответственностью "ФЕРМИ"

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ  
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК N 50302285**

1.1. Площадь земельного Участка (всего)	кв.м.	6200
1.2. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы		31
1.3. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		0.360
1.4. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель за 1 га	руб.	216000
1.5. Коэффициент индексации ставок арендной платы. (Введен с 01.01.2002 г. в соответствии с федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002гг. и федеральным законом от 14.12.2001г. № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога»)		2.4
1.6. Коэффициент, учитывающий инфляцию. (Введен с 01.01.2003 г. в соответствии Федеральным законом от 24.07.2002г. № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ".)		4.32
2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок без учета коэффициента инфляции	руб.	48211.20
3. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок (с 09.05.2002г. по 31.12.2002г.)	руб.	115706.88
4. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок (с 01.01.2003г.)	руб.	208272.38

**5. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:**

Получатель платежа:

ИНН 7705031674, КПП 770501001 Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Москомзема)

Расчетный счет 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва (БИК 044583001)

Назначение платежа: КБК 2010202, ОКАТО 45296593000

Арендная плата за землю по договору аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ за \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года.

**Примечание:**

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы "Об арендной плате за землю в городе Москве" от 25.09.1998г. № 980-РМ, "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" от 02.04.1999г. № 285-РМ, в соответствии с федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг. и федеральными законами от 14.12.2001 г. № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога» и от 24.07.2002г. № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ".

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

3. Арендная плата начисляется с 09.05.2002г.

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

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

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя:

Начальник объединения  
регулирования землепользования  
в Южном административном округе  
на основании доверенности  
от "04" января 2003 г. № 33-И-1/3-(27)

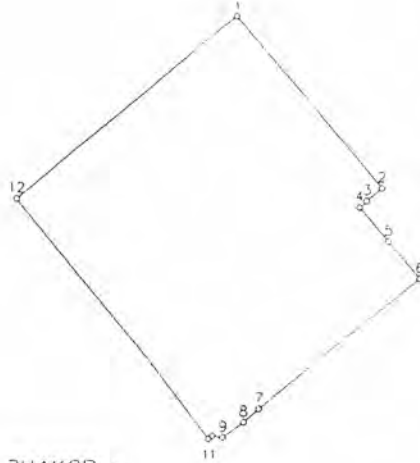
Н.В. Ломакин

От Арендатора:

генеральный директор  
**ФЕРМИ**  
Московская область  
Общество с ограниченной ответственностью

А.М. Калинин



ПЛАН  
земельного участка  
ООО "Ферми"Адрес участка: мкр.Северное Чертаново, корп.823, стр.1и4  
Кадастровый № 770506002007  
Масштаб 1:2000

КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ р

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	ЮВ	39 46.2	59.415	
2-3	ЮЗ	48 41.9	5.000	
3-4	ЮЗ	48 41.7	2.480	
4-5	ЮВ	39 43.1	11.606	
5-6	ЮВ	39 31.9	12.924	
6-7	ЮЗ	50 30.3	53.488	
7-8	ЮЗ	49 18.0	5.329	
8-9	ЮЗ	54 45.5	6.596	
9-10	СЗ	77 23.5	2.707	
10-11	ЮЗ	50 18.2	1.346	
11-12	СЗ	39 43.0	81.731	
12-1	СВ	50 33.0	75.858	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 6200,0 КВ М

Начальник ТОРЗ ЮАО  
м.п.

Н.В. Ломакин





Прочитано и пронумеровано

№ лист 06

80 страниц

дата: 08.05.2019



ООО «ЭКСО» ТПП РФ

