



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №1119/01-ЭО

справедливой стоимости объекта оценки - нежилого помещения площадью 2 104,3 кв.м., расположенного по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36 в составе: подвал – комната В; помещение I – комнаты с 1 по 46; помещение Ia – комната 1; этаж 1 – комнаты Б1, в1, Г1, в2, А, б, В, в, Г; помещение II-III – комнаты с 1 по 18; помещение IVa – комната 1; этаж 2 – комнаты А, Б, В (кадастровый номер 77:07:0013003:14104)

Дата проведения оценки: 24 октября 2019 года

Дата составления отчета: 14 ноября 2019 года

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ЭКСО» ТПП РФ



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

Уважаемый Эдуард Валентинович!

В соответствии с Дополнительным соглашением №8 от 13 ноября 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 объекта недвижимости - нежилого помещения площадью 2 104,3 кв.м., расположенного по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36 в составе: подвал – комната В; помещение I – комнаты с 1 по 46; помещение Ia – комната 1; этаж 1 – комнаты Б1, в1, Г1, в2, А, б, В, в, Г; помещение II-III – комнаты с 1 по 18; помещение IVa – комната 1; этаж 2 – комнаты А, Б, В (кадастровый номер 77:07:0013003:14104) (далее Объект оценки).

Предполагаемое использование результатов оценки: результаты оценки будут использованы для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда.

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, 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 рынка торговой недвижимости г.Москвы и расчеты, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилого помещения площадью 2 104,3 кв.м., расположенного по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36 в составе: подвал – комната В; помещение I – комнаты с 1 по 46; помещение Ia – комната 1; этаж 1 – комнаты Б1, в1, Г1, в2, А, б, В, в, Г; помещение II-III – комнаты с 1 по 18; помещение IVa – комната 1; этаж 2 – комнаты А, Б, В (кадастровый номер 77:07:0013003:14104) по состоянию на 24 октября 2019г. составляет:

с учетом НДС

399 137 000 (Триста девяносто девять миллионов сто тридцать семь тысяч) рублей

без учета НДС

332 614 166,67 (Триста тридцать два миллиона шестьсот четырнадцать 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 I категории

О. А. Ряскова

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Ю. В. Сафонов

Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ..	6
1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ.....	8
2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	8
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	8
2.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ У ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧЕН ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	9
3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	11
3.1. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
3.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
3.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	13
3.4. ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ	13
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
4.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
4.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
4.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ.....	21
4.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	21
4.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
4.6. ВИЗУАЛЬНЫЙ ОСМОТР	23
4.7. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	23
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	24
5.1. 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	24
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	25
5.3. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА НА 4 КВАРТАЛ 2018Г... ..	25
5.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	29
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
7.1. ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	31
7.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ.....	31
8. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
8.1. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	35
8.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	45
8.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	53
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
10. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ.....	55
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	56

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Дополнительное соглашение №8 от 13 ноября 2019 к Договору № 2016/АИ-АТ/001 от 20.10.2016 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд.

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:	Нежилое помещение площадью 2 104,3 кв.м., расположенное по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36 в составе: подвал – комната В; помещение I – комнаты с 1 по 46; помещение Ia – комната 1; этаж 1 – комнаты Б1, в1, Г1, в2, А, б, В, в, Г; помещение II-III – комнаты с 1 по 18; помещение IVa – комната 1; этаж 2 – комнаты А, Б, В (кадастровый номер 77:07:0013003:14104)
Имущественные права на объект оценки:	Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.
Балансовая стоимость:	Не предоставлена

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Расчет справедливой стоимости нежилого помещения площадью 2 104,3 кв.м., расположенного по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36 в составе: подвал – комната В; помещение I – комнаты с 1 по 46; помещение Ia – комната 1; этаж 1 – комнаты Б1, в1, Г1, в2, А, б, В, в, Г; помещение II-III – комнаты с 1 по 18; помещение IVa – комната 1; этаж 2 – комнаты А, Б, В (кадастровый номер 77:07:0013003:14104) по состоянию на 24 октября 2019г., проводился с применением двух подходов: *доходного и сравнительного подходов.*

Таблица 1-1

Затратный подход	не применялся
Доходный подход	396 324 913р.
Сравнительный подход	401 950 760р.

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки

с учетом НДС

399 137 000 (Триста девяносто девять миллионов сто тридцать семь тысяч) рублей

без учета НДС

332 614 166,67 (Триста тридцать два миллиона шестьсот четырнадцать тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

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

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1-2

Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки:	Нежилое помещение площадью 2 104,3 кв.м., расположенное по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36 в составе: подвал – комната В; помещение I – комнаты с 1 по 46; помещение Ia – комната 1; этаж 1 – комнаты Б1, в1, Г1, в2, А, б, В, в, Г; помещение II-III – комнаты с 1 по 18; помещение IVa – комната 1; этаж 2 – комнаты А, Б, В (кадастровый номер 77:07:0013003:14104).
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.
Вид стоимости:	Справедливая
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»
Дата оценки:	24 октября 2019 г.
Этапы, сроки проведения оценки:	В срок до 14 ноября 2019 г.
Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ; - Федеральные стандарты оценки: ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, ФСО №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; - стандарты и правила РОО; - МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н.
Допущения, на которых основывается оценка:	<ul style="list-style-type: none"> - Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. - Перед оценщиком не ставится задача, и он не будет проводить как часть оценки стоимости специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности. - Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Управляющей Компании в письменном и устном виде и не вступающую в противоречие с его профессиональным опытом. - Оценщик вправе принять и другие ограничения, которые могут возникнуть в процессе оценки и будут отражены в Отчете об оценке. - Не учитываются обременения, имеющиеся у объекта недвижимости

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 2-1

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
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:	ОГРН 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

2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 2-2

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

<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.

2.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ У ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧЕН ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Таблица 2-3

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, Москва, переулок Холодильный, д.3, корп.1, стр.3, пом.1, комн.37
Контакты:	Телефоны: (495) 502-82-28, факс: (495) 626-83-63 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 заключения договора страхования:	№433-071236/16 от 07.11.2016
Период действия договора страхования:	с 26.10.2016г. по 31.12.2019
Размер страховой суммы:	300 000 000 (Триста миллионов) рублей
<i>Дополнительная информация</i>	
Членство в организациях:	<ul style="list-style-type: none"> • Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) (Свидетельство №311 от 22.08.2005) • Ассоциации российских банков (АРБ) (свидетельство №1327 от 07.10.2002), • АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (уведомление о присоединении от 13.12.2006 №2600/1280), • Международной организации FIAVCI (свидетельство от 31.05.1996),

	<ul style="list-style-type: none"> • Торгово-промышленная палата Российской Федерации (<i>регистрационный номер 506 с 2005г.</i>)
Аккредитации:	<ul style="list-style-type: none"> • 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 27.01.2017</i>) • Союз финансово-экономических судебных экспертов (<i>свидетельство №035 от 25.05.2018, свидетельство №026 от 01.01.2019</i>). • ОАО АКБ «Международный Финансовый Клуб» (<i>уведомление о включение в Реестр оценщиков-партнеров №35-5/00 от 21.04.2014</i>) • Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство» (ОАО) – оценка недвижимого имущества (<i>Письмо №14-08/4558 от 06.08.2009</i>)
Рекомендации от:	<ul style="list-style-type: none"> • Высшего Арбитражного Суда РФ (<i>Письмо №С3-7/ОП-449 от 07.08.1995</i>) • Управления Судебного департамента Верховного Суда РФ (<i>УСД-1/1874 от 28.06.2011</i>).
<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 29.03.2010, действителен до 22.05.2022</p>	

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

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. 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 Объект 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 (ООО Управляющая компания «Аурум Инвестмент») 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 неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы;

✓ оценка проводится с допущением, что не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект 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.

3.2. 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.

3.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Вся информация, используемая для расчетов при определении справедливой 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 справедливой 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.

3.4. 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.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- ✓ Выписка из ЕГРН от объекте недвижимости № 99/2019/292772226 от 02.11.2019г.;
- ✓ Договор аренды нежилого помещения по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36 от 01 октября 2019г.;

4.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой нежилые помещения площадью 2 104,3 кв.м., расположенные по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36 в составе: подвал – комната В; помещение I – комнаты с 1 по 46; помещение Ia – комната 1; этаж 1 – комнаты Б1, в1, Г1, в2, А, б, В, в, Г; помещение II-III – комнаты с 1 по 18; помещение IVa – комната 1; этаж 2 – комнаты А, Б, В (кадастровый номер 77:07:0013003:14104).

Основные технико-экономические показатели Объекта оценки – нежилых помещений площадью 2 104,3 кв.м., краткое описание конструктивных элементов, полученные в результате анализа предоставленных Заказчиком документов и визуального осмотра, представлены ниже в таблицах.

Таблица 4-1

Параметр	Характеристика	Источник
<i>Технико-экономические показатели</i>		
Наименование	Нежилые помещения	Выписка из ЕГРН от объекте недвижимости № 99/2019/292772226 от 02.11.2019г
Местоположение	Москва, Мичуринский проспект, д. 36	Выписка из ЕГРН от объекте недвижимости № 99/2019/292772226 от 02.11.2019г
Текущее использование	Торговое	Результаты осмотра
Этажность	2+1 подземный	Выписка из ЕГРН от объекте недвижимости № 99/2019/292772226 от 02.11.2019г
Общая площадь, кв.м	2 104,3	Выписка из ЕГРН от объекте недвижимости № 99/2019/292772226 от 02.11.2019г
Год постройки	1973г.	Данные публичной кадастровой карты
<i>Описание конструктивных элементов</i>		
Фундамент	Ж/б	Результаты осмотра
Стены, перегородки	Панельные	Результаты осмотра
Перекрытия	Ж/б плиты	Результаты осмотра
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
Прилегающая территория	Заасфальтирована и благоустроена	Результаты осмотра
Наличие парковки	Есть	Результаты осмотра

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра

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

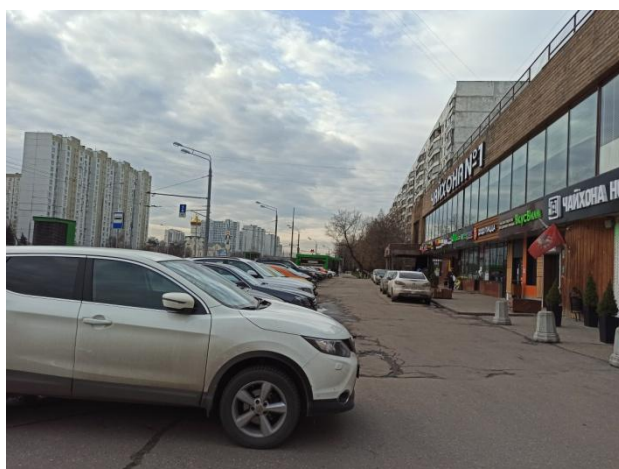
Таблица 4-2

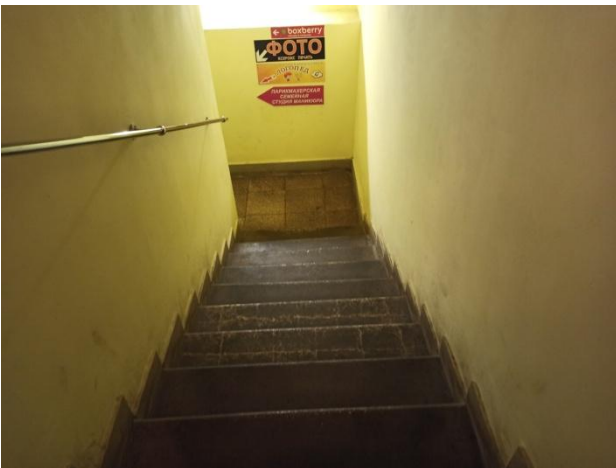
Состояние здания	% физического износа
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

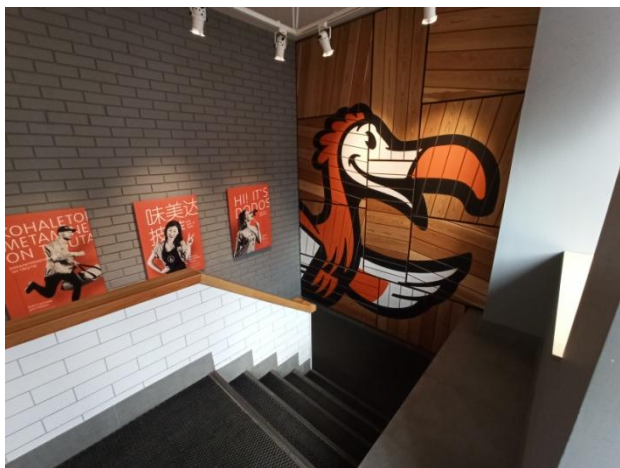
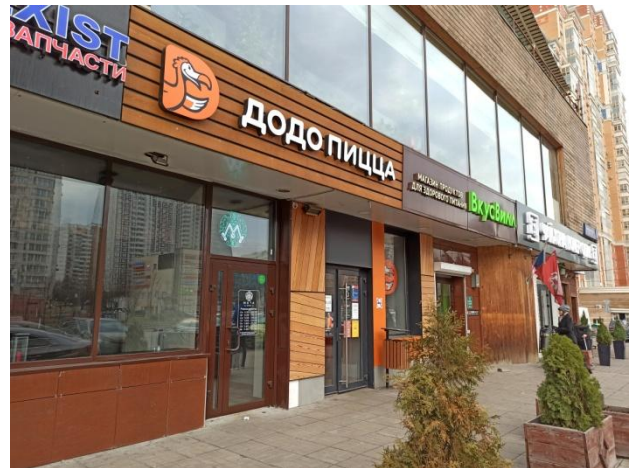
Источник: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/61.ru.txt>

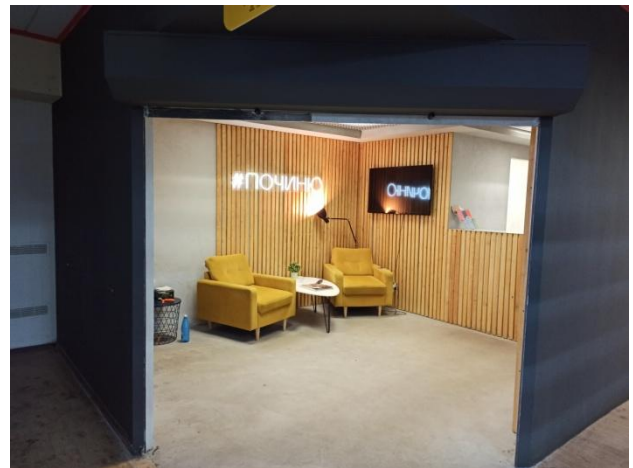
Признаков функционального и экономического устареваний у оцениваемого объекта недвижимости не выявлено.

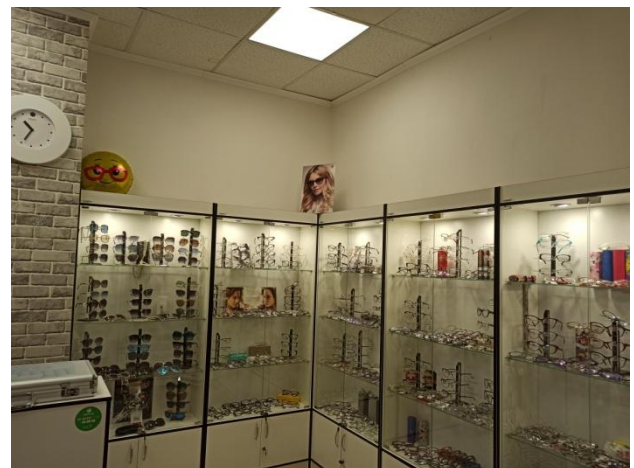
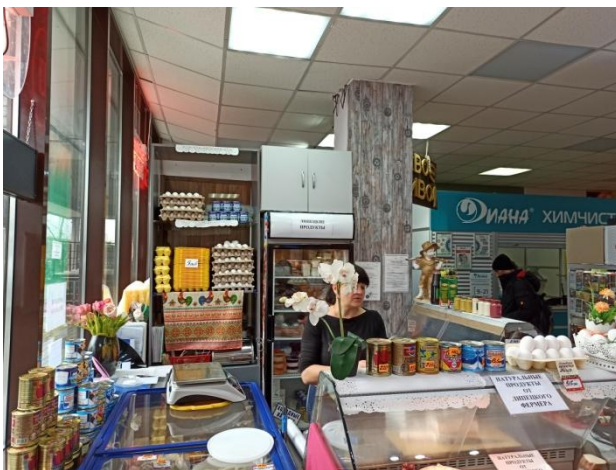
Фотографии объекта недвижимости

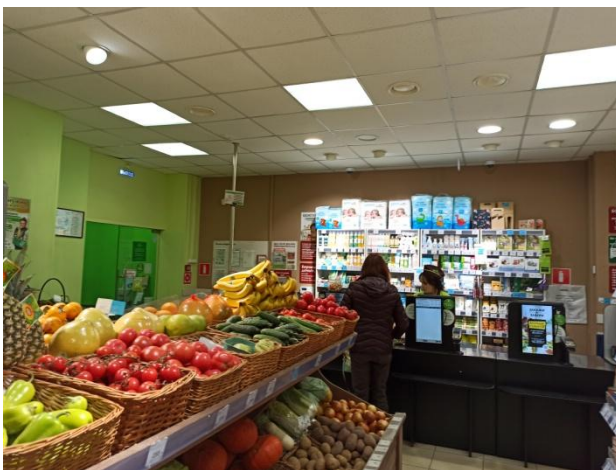
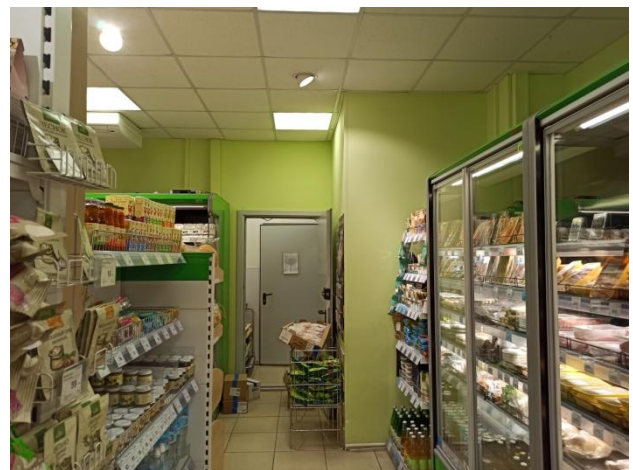


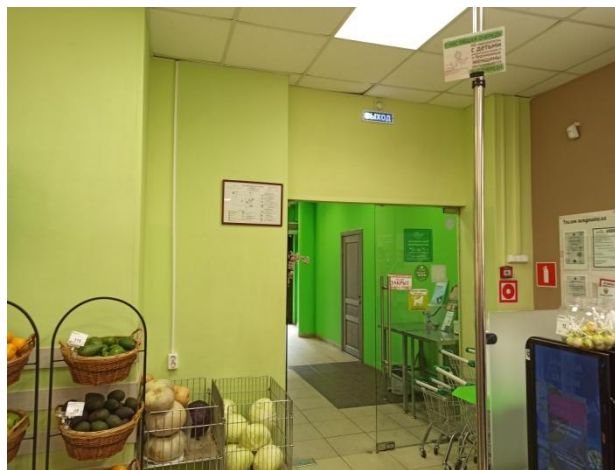












Источник: результаты осмотра

4.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ

Оцениваемые помещения представлены помещениями торгового и вспомогательного назначения.

4.4. 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 доверительного управления нежилых помещений.

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.

4.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в районе «Раменки» Западного административного округа г.Москвы, по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36.

4.5.1. Характеристика муниципального образования «Раменки»

Раменки - район в Москве, расположенный в Западном административном округе, а также соответствующее ему одноименное внутригородское муниципальное образование. Территориально располагаются примерно на юго-западе города. Граница района с севера проходит по оси третьего транспортного кольца, с запада - по колее киевского направления Московской железной дороги и по оси улицы Лобачевского, с юга - посередине парка им. 50-летия Октября, с востока - вдоль Проспекта Вернадского. На территории Раменок находятся Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, 16 посольских городков, киностудия «Мосфильм». Численность населения - 128 211 чел.

Муниципальные округа «Мосфильмовский» и «Раменки» были созданы в ходе административной реформы 1991г. на части территории бывшего Гагаринского района и входили в состав Западного административного округа. После принятия закона «О территориальном делении города Москвы» в 1995г. они получили статус районов Москвы. Однако уже в 1997г. после предложения префекта Западного административного округа территория Мосфильмовского района вошла в состав района «Раменки». С 2002г. к Раменкам отнесена также территория МГУ.

Объекты, имеющие общественную значимость:

- Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова;
- Ботанический сад МГУ;
- Всероссийская академия внешней торговли;
- Парк 50-летия Октября;
- киностудия «Мосфильм»;

- посольства 16 стран: Ангола, Болгария, Босния и Герцеговина, Венгрия, Германия, Китай, Кувейт, КНДР, Ливия, Малайзия, Никарагуа, ОАЭ, Панама, Румыния, Сербия, Швеция;
- Храм-часовня Покрова Пресвятой Богородицы в Раменках;
- Храм Живоначальной Троицы на Воробьевых горах;
- Храм Троицы Живоначальной в Троицком-Голенищеве.

По территории района проходят маршруты автобусов, троллейбусов, метрополитена, а по западной границе ветка Киевского направления Московской железной дороги (две станции на территории района: Матвеевская и Москва-Сортировочная-Киевская).

На территории Раменок расположены две станции метро: «Воробьевы горы» и «Университет» Сокольнической линии Московского метрополитена (станция метро «Проспект Вернадского» расположена на южной границе района). Кроме того, с 2018г. проложена Калининско-Солнцевская линия Московского метрополитена, три станции которой расположены непосредственно в Раменках:

- «Ломоносовский проспект» - на пересечении Мичуринского и Ломоносовского проспектов;
- «Раменки» - на пересечении Винницкой улицы и Мичуринского проспекта;
- «Мичуринский проспект» - на пересечении Мичуринского проспекта с ул.Лобачевского, на северо-восточной стороне перекрестка.

Источник: <http://wikipedia.org>

4.5.2. Описание местоположения Объекта оценки

Оцениваемые помещения расположены по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36.

Помещения расположены на первой линии домов. Подъезд транспорта осуществляется с ул.Мичуринский проспект.

Ближайшее окружение характеризуется как жилая застройка.

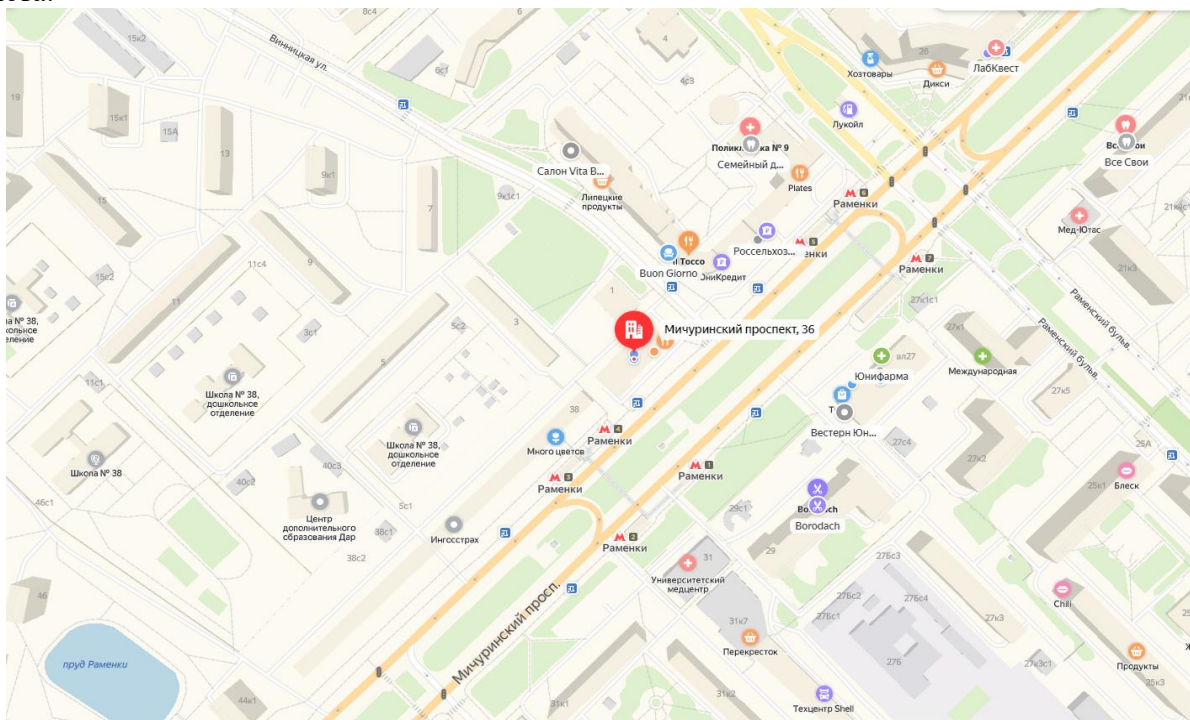
Обеспеченность общественным транспортом хорошая.

Транспортную достижимость можно охарактеризовать как хорошую - 2 мин. пешком от метро. Ближайшая станция метро: «Раменки».

Ближайшие крупные транспортные магистрали: Мичуринский, Ломоносовский проспект, проспект Вернадского.

Район с хорошо развитой инфраструктурой.

Месторасположение Объекта, с указанием на карте, представлено ниже по тексту отчета.



4.6. ВИЗУАЛЬНЫЙ ОСМОТР

13 ноября 2019г. Оценщиком был проведен визуальный осмотр Объекта оценки, расположенного по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36.

4.7. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, оцениваемые помещения входят 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» (Выписка из ЕГРН от объекте недвижимости № 99/2019/292772226 от 02.11.2019г).

Копии документов представлены в *Приложении* к настоящему Отчету.

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.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

5.1. 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

5.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в июле 2019г.

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику продемонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, ненефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Исходя из проведенного анализа в разделе 4 настоящего отчета, можно сделать вывод о том, что оцениваемые помещения следует отнести к рынку торговой недвижимости. Таким образом, в настоящем отчете представлен обзор для рынка торговой недвижимости.

5.3. 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
	3 – 24 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 3Q 2018 г.	средняя
	13,8 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для якорных арендаторов по сравнению с 3Q 2018 г.	+0,7% ↑
Арендные ставки для торговой галереи на конец 4Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов	8 – 150 тыс.руб./кв.м/год
	40,7 тыс.руб./кв.м/год
Динамика средних арендных ставок для торговой галереи по сравнению с 3Q 2018 г.	+1,8% ↑
Обеспеченность торговыми площадями (GLA) на 1 000 чел.	550 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 3Q 2018 г.	+1,2% ↑

Общая ситуация на рынке

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

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

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

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

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

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

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

Предложение

Объём ввода качественных торговых площадей в 4 квартале 2018 г. составил 116,1 тыс.кв.м (GLA) или 172,9 тыс.кв.м (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 объёмам ввода это на 5% меньше, чем по итогам 2017 г. За год введен только один крупный торговый комплекс (более 70 тыс. GLA), площадь остальных торговых центров составила 2,5 – 35,0 тыс.кв.м. Наиболее популярным форматом стали районные и микрорайонные торговые центры.

Крупнейшими проектами, анонсированными в 4 квартале 2018 г., являются три ТРК под брендом «Город» от «Группы ТЭН». 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 «Рассказовка», ТРЦ «Галерея 9-18» и ТК «Ясный».

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

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

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

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

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

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

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

Коммерческие условия

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

Арендные ставки на конец 4 кв. 2018 г.

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

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

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

Выводы и прогноз развития

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

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

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

• Продуктовая сеть «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, ИКЕА, М.Видео (m_mobil), Магнит (Семейный+), Детский мир (ABC).

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

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

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

Движение рынка за 2017-2018 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м	новое предложение, шт.	вакантные площади, %	средняя арендная ставка, тыс.руб./кв.м/год		
						якорь	галерея	
2017	1Q	факт	6425	11,3	1	12,0	12,9	37,3
		динамика	0,2%	-91%	-75%	-4,0%	0%	-4,1%
	2Q	факт	6514	89,3	8	10,4	13,6	39,2
		динамика	1,4%	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>.

5.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

1. Условия реализации. Необходимо отметить, что информация о реальных сделках купли-продажи объектов недвижимости отсутствует. По данным риэлтерских компаний, работающих на рынке г.Москвы, информация о подобных сделках является конфиденциальной и разглашению не подлежит. Учитывая данное обстоятельство необходимо рассматривать условия реализации, что позволяет перейти от цен предложения к ценам сделок.
2. Дата предложения. Данный фактор необходимо учитывать в том случае, если между датой предложения и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены предложений могли измениться в ту или иную сторону. Причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке продажи и аренды торговой недвижимости.
3. Месторасположение. Расположение ближе к центру города увеличивает стоимость и арендную ставку торговых объектов по сравнению с торговыми объектами, расположенными на окраинах города.
4. Особенности расположения (этаж расположения помещений). Согласно справочнику оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.) помещения, расположенные в цоколях и подвалах, на этажах выше первого, стоят и сдаются в аренду дешевле, чем помещения, расположенные на первом этаже, в среднем, на 15-30%.
5. Площадь помещений. Наибольшим спросом пользуются помещения с меньшей площадью. Такие помещения, как правило, более ликвидные, продаются и сдаются в аренду по ценам выше, чем помещения большей площади.
6. Тип, год постройки и техническое состояние здания. Помещения, расположенные в новых зданиях, дороже помещений, расположенных в зданиях старой постройки.
7. Качество отделки. Помещения с качественной отделкой продаются и сдаются в аренду дороже помещений с простой отделкой.
8. 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%;
9. Коммуникации. Более полное обеспечение объекта недвижимости инженерными системами повышает его стоимость.
10. Парковка. Объекты недвижимости, которые имеют организованные, охраняемые парковки котируются выше, чем объекты недвижимости, имеющие лишь стихийные парковки.

6. 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 также 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. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

7.1. ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

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

7.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Ближайшее окружение Объекта оценки составляют жилые здания. 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. текущего использование.*

8. 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. Рассматриваемые помещения используются наиболее эффективным образом, способны генерировать стабильный доход без значительных дополнительных вложений. Принимая во внимание данное обстоятельство, для расчета справедливой стоимости 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.

8.1. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

8.1.1. 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.

8.1.2. Определение рыночной арендной ставки

Как отмечалось выше, рассматриваемый объект недвижимости представляет собой объект торгового назначения.

Для помещений торгового назначения, расположенных в рассматриваемом объекте недвижимости, была определена соответствующая ставка арендной платы. Рыночная арендная ставка была рассчитана с использованием метода сравнения продаж.

Общие положения расчета рыночной арендной ставки

Расчет величины рыночной арендной ставки проводится сравнительным подходом с использованием *метода сравнительного анализа продаж*. Данный подход базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым, величина ставки арендной платы 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).

При применении сравнительного подхода величина рыночной ставки арендной платы за объект недвижимости определяется по сравнению с величиной рыночной ставки арендной платы за аналогичные объекты недвижимости. Каждая сопоставимая сделка по сдаче помещений в аренду сравнивается с возможной сдачей в аренду рассматриваемой недвижимости. В величину рыночной ставки арендной платы сопоставимой сделки по сдаче помещений в аренду вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

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

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

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:

- ✓ изучение рынка предложений на сдачу помещений в аренду, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с рассматриваемым объектом;
- ✓ сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о величине арендной ставки, физических характеристиках, местоположении и любых других условиях сделки;
- ✓ анализ и сравнение каждого объекта-аналога с рассматриваемым по времени проведения сделки, местоположению, физическим характеристикам и условиям сделки;
- ✓ корректировка величины арендной ставки по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и рассматриваемым объектом;
- ✓ согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя величины арендной ставки для рассматриваемого объекта.

Критерии сравнения и подбор объектов-аналогов

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о реальных сделках сдачи в аренду объектов недвижимости, сходных с рассматриваемыми помещениями. При сравнительном анализе величины арендной ставки оценщик опирался на цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор, прежде чем принять решение о совершении сделки по аренде объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной величине арендной платы предлагаемого объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Проанализировав рынок аренды объектов коммерческой недвижимости, можно отметить, что на величину арендной ставки влияют следующие факторы:

Помещения торгового назначения:

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

Рынок коммерческой недвижимости г. Москвы на дату оценки находился в активном состоянии. Объем информации по объектам недвижимости, сопоставимым с рассматриваемыми помещениями, входящими в состав объекта недвижимости, значительный. Оценщиком был проведен анализ достаточности и достоверности имеющейся информации и для расчета величины рыночной арендной ставки за помещения торгового назначения были отобраны объекты недвижимости, наиболее сопоставимые по своим характеристикам.

В качестве единицы сравнения была выбрана стоимость аренды 1 кв.м помещений в год, как наиболее типичный показатель для данного сегмента рынка.

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

Здесь необходимо отметить, что арендная ставка выбранных объектов-аналогов может включать в себя НДС и эксплуатационные/операционные расходы. До введения в выбранные объекты-аналоги корректировок по рассмотренным критериям, арендная ставка объектов-аналогов была приведена к единому знаменателю, т.е. без учета НДС и операционных расходов.

НДС. Если арендная ставка выбранных объектов-аналогов включает в себя НДС, для учета данного обстоятельства из арендной ставки объектов-аналогов вычитается НДС в размере **20%**.

Операционные расходы.

Операционные расходы - это сумма, покрывающая затраты собственника на обеспечение жизнедеятельности здания. Это именно те затраты, которые ложатся «на плечи» арендаторов здания. Операционные расходы - это расходы на эксплуатацию приносящей доход недвижимости, не включая обслуживание долга и подоходные налоги.

Структура операционных расходов включает в себя:

- Расходы на коммерческое управление включают:
 1. Вознаграждение управляющей компании (УК)
 2. Управление расходами, администрирование
 3. Бухгалтерия объекта
 4. Управление договорами
 5. Арендное управление, продажа площадей.
- Эксплуатационные расходы включают:

6. Вознаграждение эксплуатирующей компании (категория отсутствует, если УК сама занимается эксплуатацией)
 7. Расходы на техническое управление:
 - Техническое управление: ведение исполнительной документации, управление коммуникациями, управление системой автоматизации
 - Техническую эксплуатацию: текущую эксплуатацию, ТО
 - Запасное имущество и принадлежности
 - Организация транспортного сервиса
 - Амортизация оборудования
 - Расходы на коммунальные услуги.
 8. Расходы на инфраструктурный менеджмент:
 - Уборочный сервис
 - Транспортный сервис
 - Службу безопасности
 - Инфраструктурная эксплуатация
 - Эксплуатация наружной инфраструктуры
 - Сервис питания
 - Вывоз, утилизация мусора
 - Офисные сервисы
 - Управление мероприятиями.
- Имущественные налоги.

Величина эксплуатационных и операционных расходов была принята в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №24 2019г., изданным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (НЦПО) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

В данном расчете использованы аналоги, наиболее близкие по своим характеристикам к классу «В». В связи с этим, величина операционных и эксплуатационных расходов была принята для торговых помещений класса «В».

Таблица 8-1

Класс	В
<i>Торговые помещения</i>	
Операционные расходы	7610
Эксплуатационные расходы	5120

Для получения величины арендной ставки без учета операционных расходов из величины арендной ставки, в которую эксплуатационные расходы включены, была вычтена величина операционных расходов, указанная выше в таблице, в соответствии с функциональным назначением помещений. В случае если арендная ставка объекта-аналога указана без учета эксплуатационных расходов, из величины указанной арендной ставки была вычтена разность между операционными и эксплуатационными расходами, исходя из данных, представленных в таблице, в соответствии с функциональным назначением рассматриваемых помещений.

Объекты-аналоги и их характеристики, принятые для расчета рыночной величины арендной ставки помещений торгового назначения сравнительным подходом. Расчет рыночной величины арендной ставки помещений торгового назначения с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату определения справедливой стоимости.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ИСТОЧНИК	x	https://www.cian.ru/rent/commercial/220068905/	https://www.cian.ru/rent/commercial/221375918/	https://www.cian.ru/rent/commercial/218507157/	https://www.cian.ru/rent/commercial/207786976/	https://www.cian.ru/rent/commercial/215776485/
АДРЕС	Москва, Мичуринский проспект, д. 36	Москва, Ломоносовский просп., 29к3	Москва, Ленинский просп., 70/11	Москва, Мосфильмовская ул., 53	Москва, ул. Вавилова, 55/7	Москва, Ленинский просп., 81
АРЕНДА ЗА 1 КВ.М, руб.	x	34 900р.	22 109р.	25 698р.	30 000р.	33 125р.
НДС		включен	не включен	не включен	включен	включен
ПОПРАВКА		-20%	0%	0%	-20%	-20%
ПОПРАВКА		-5 817р.	0р.	0р.	-5 000р.	-5 521р.
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА		29 083р.	22 109р.	25 698р.	25 000р.	27 604р.
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы не включены	эксплуатационные расходы не включены
ПОПРАВКА		-2 490р.	-2 490р.	-2 490р.	-2 490р.	-2 490р.
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА		26 593р.	19 619р.	23 208р.	22 510р.	25 114р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	x	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
ПОПРАВКА	x	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
ПОПРАВКА	x	-1 862р.	-1 373р.	-1 625р.	-1 576р.	-1 758р.
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА		24 731р.	18 246р.	21 583р.	20 934р.	23 356р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	x	ноябрь 2019г.	ноябрь 2019г.	ноябрь 2019г.	ноябрь 2019г.	ноябрь 2019г.
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА		24 731р.	18 246р.	21 583р.	20 934р.	23 356р.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	<i>Раменки</i>	<i>Раменки</i>	<i>Университет</i>	<i>Раменки</i>	<i>Университет</i>	<i>Университет</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>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>24 731р.</i>	<i>18 246р.</i>	<i>21 583р.</i>	<i>20 934р.</i>	<i>23 356р.</i>
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	<i>Подвал+наземные этажи</i>	<i>Цоколь+наземные этажи</i>	<i>Подвал+наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Подвал+наземные этажи</i>
Площадь подвала, кв.м	<i>992,80</i>		<i>128,50</i>			<i>152,30</i>
Площадь цоколя, кв.м		<i>31,50</i>				
Площадь надземных этажей, кв.м	<i>1 111,50</i>	<i>1 052,50</i>	<i>476,50</i>	<i>700,00</i>	<i>600,00</i>	<i>347,70</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-11%</i>	<i>-7%</i>	<i>-12%</i>	<i>-12%</i>	<i>-5%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-2 720р.</i>	<i>-1 277р.</i>	<i>-2 590р.</i>	<i>0р.</i>	<i>-1 168р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>22 011р.</i>	<i>16 969р.</i>	<i>18 993р.</i>	<i>20 934р.</i>	<i>22 188р.</i>
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	<i>2 104,30</i>	<i>1 084,0</i>	<i>605,0</i>	<i>700,00</i>	<i>600,0</i>	<i>500,0</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-6%</i>	<i>-13%</i>	<i>-13%</i>	<i>-13%</i>	<i>-13%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-1 321р.</i>	<i>-2 206р.</i>	<i>-2 469р.</i>	<i>-2 721р.</i>	<i>-2 884р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>20 690р.</i>	<i>14 763р.</i>	<i>16 524р.</i>	<i>18 213р.</i>	<i>19 304р.</i>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>	<i>стандартный ремонт</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>20 690р.</i>	<i>14 763р.</i>	<i>16 524р.</i>	<i>18 213р.</i>	<i>19 304р.</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>	<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>СКОРРЕКТИРОВА ННАЯ ЦЕНА</i>		<i>20 690р.</i>	<i>14 763р.</i>	<i>16 524р.</i>	<i>18 213р.</i>	<i>19 304р.</i>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0%	0%	0%	0%	0%
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		20 690р.	14 763р.	16 524р.	18 213р.	19 304р.
ПАРКОВКА	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Есть</i>	<i>Стихийная</i>	<i>Есть</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0%	12%	0%	12%	0%
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0р.	1 772р.	0р.	2 186р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		20 690р.	16 535р.	16 524р.	20 399р.	19 304р.
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0%	0%	0%	0%	0%
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		20 690р.	16 535р.	16 524р.	20 399р.	19 304р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВОК, РУБ.	<i>X</i>	20 690р.	16 535р.	16 524р.	20 399р.	19 304р.
<i>Относительная поправка</i>		<i>0,2220</i>	<i>0,3378</i>	<i>0,2880</i>	<i>0,2880</i>	<i>0,2313</i>
<i>Весовой коэффициент</i>		<i>0,2405</i>	<i>0,158</i>	<i>0,1854</i>	<i>0,1854</i>	<i>0,2308</i>
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ВЕЛИЧИНА АРЕНДНОЙ СТАВКИ, РУБ./КВ.М/ГОД	18 889р.					

Источник: расчет оценщика

Обоснование вводимых корректировок для помещений торгового назначения

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

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

На дату определения справедливой стоимости, при сделках сдачи помещений в аренду, в процессе переговоров собственники объектов недвижимости готовы предоставлять дополнительные скидки. В результате анализа рынка недвижимости скидки при сдаче объектов недвижимости в аренду, на дату определения справедливой стоимости, достигали 5-10%.

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №24 (2019г.) изданным Научно-практическим центром профессиональной оценки (НЦПО) под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, на уровне скидки на торг при сдаче в аренду торговых помещений в размере - 7,0%.

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 арендную ставку объектов-аналогов были введены соответствующие корректировки.

Величина корректировки на местоположение была определена исходя из средней рыночной стоимости аренды 1 кв.м занимаемых якорными арендаторами торговых помещений (3 000р. - 24 000р.) в г.Москве, полученной из анализа рынка недвижимости Nai Becar, приведенного выше¹, 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 рыночная стоимость для торговых помещений.

Порядок расчета величины корректировки на местоположение представлен ниже.

- ✓ В соответствии с информацией, представленной на сайте <http://www.irn.ru/>, были приняты данные о средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метро г.Москвы, расположенных в пределах МКАД. 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 рыночная стоимость для торговых помещений, максимальному значению средней стоимости кв.м жилых помещений было присвоено максимальное значение рыночной стоимости за торговые помещения, минимальному значению – минимальное значение рыночной стоимости торговых помещений.
- ✓ По этим данным была построена линейная зависимость, в соответствии с которой стоимость кв.м была нормирована по станциям метро.

В результате проведенных расчетов, величины корректировки в зависимости от станции метро были получены в следующем размере.

¹ <https://naibecar.com/upload/iblock/4c9/4c9ece92993c1e50eb7e5fa29561e0a7.pdf>

Таблица 8-3

Станция	Корректировка
Раменки	0%
Университет	0%

Источник: расчеты оценщика

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

Корректировка на особенности расположения. Корректировка на расположение помещений была определена исходя из сравнения величины доходов оцениваемых помещений и рассматриваемых объектов-аналогов, доход которых определен с учетом различий в величине дохода, приходящегося на площади наземных этажей (1 этажа и выше) и подвальных этажей зданий.

Отношение арендных ставок торговых площадей, расположенных на разных этажах зданий, было определено 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.), как среднее значение представленных доверительных интервалов.

Таблица 8-4

Показатель	Среднее значение
Отношение арендных ставок офисно-торговых площадей, расположенных в подвале, к арендным ставкам аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,73
Отношение арендных ставок офисно-торговых площадей, расположенных в цоколе, к арендным ставкам аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,82

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

$$BK_{PAC} = \left(\frac{D_{O(1)} \times D_{D(1)} + D_{CO} \times D_{DC} + D_{PO} \times D_{DP}}{D_{A(1)} \times D_{D(1)} + D_{CA} \times D_{DC} + D_{PA} \times D_{DP}} \right) - 1$$

где BK - величина вводимой корректировки;
 $D_{O(1)}$ - доля площадей 1-го этажа ОБЪЕКТА;
 D_{CO} - доля площадей цокольного этажа ОБЪЕКТА;
 D_{PO} - доля площадей подвального этажа ОБЪЕКТА;
 $D_{A(1)}$ - доля площадей 1-го этажа объекта-аналога;
 D_{CA} - доля площадей цокольного этажа объекта-аналога;
 D_{PA} - доля площадей подвального этажа объекта-аналога;
 $D_{D(1)}$ - доля дохода, приходящаяся на долю 1-го этажа (равна 1);
 D_{DC} - доля дохода, приходящаяся на долю цокольного этажа (равна 0,82);
 D_{DP} - доля дохода, приходящаяся на долю подвального этажа (равна 0,73).

Полученное значение корректировок по выбранным объектам-аналогам было введено в величину их арендной ставки.

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 8-5

		Общая площадь (фактор масштаба)							
Площадь, кв.м		Аналог							
Объект оценки		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,43
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,33
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,21

	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,14
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,10
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

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

Корректировка на фактическое состояние помещений.

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

Корректировка на коммуникации. По наличию коммуникаций все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с коммуникациями помещений объекта оценки. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на парковку. Наличие улучшений в виде парковки увеличивает величину арендной ставки 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 арендной ставки.

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 **12%**.

Величина корректировок, вводимых в арендную ставку выбранных объектов-аналогов, представлена в *таблице 8-2* настоящего Отчета.

Расчет величины арендной ставки.

В результате внесения корректировок в объекты-аналоги получаем скорректированные величины арендной платы за 1 кв.м в год.

Простой расчет среднего арифметического между скорректированными величинами арендной платы аналогов в данном случае неприменим. В практике оценки итоговая величина арендной ставки оцениваемого объекта чаще всего рассчитывается как средневзвешенная величина скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:

$$C_o = C_1 \times K_{VB1} + C_2 \times K_{VB2} + \dots + C_n \times K_{VBn}$$

где: C_1, C_2, \dots, C_n - скорректированная величина арендной платы объектов аналогов;
 $K_{VB1}, K_{VB2}, \dots, K_{VBn}$ - 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:

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

где i – номер объекта-аналога;
 n – количество объектов-аналогов;
 C_i - относительная поправка i -го аналога.

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов доходным подходом приведен в нижеследующих таблицах.

8.1.3. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости доходным подходом с использованием метода капитализации доходов представлен ниже в таблице.

Таблица 8-6

Наименование показателя	Показатель
Функциональное назначение	помещения торгового назначения
Общая площадь объекта недвижимости	2 104,30
<i>Определение потенциального валового дохода</i>	
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	18 889р.
Потенциальный валовой доход, руб./год	39 748 123р.
<i>Определение затрат</i>	
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, %	8,60%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб./год	3 418 339р.
<i>Определение действительного валового дохода</i>	
Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год	36 329 784р.
Операционные расходы, руб./год	0р.
<i>Определение чистого операционного дохода</i>	
Чистый операционный доход, руб./год	36 329 784р.
<i>Определение справедливой стоимости</i>	
Ставка капитализации, %	11,00%
Текущая стоимость потока наличности, руб.	330 270 761р.
Справедливая стоимость объекта недвижимости, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, без учета НДС составляет (руб.):	330 270 761р.
Справедливая стоимость объекта недвижимости, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом НДС составляет (руб.):	396 324 913р.

Расчеты оценщика

Пояснения к расчетам

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

Потери от недоиспользования площадей и несвоевременного получения платежей приняты на основании данных, полученных из анализа рынка торговой недвижимости Москвы за 4 квартал 2018, проведенного аналитическим агентством Nai Becar². Величина вакантности для помещений торгового назначения была принята в размере 8,6%.

Операционные расходы были учтены при расчете рыночной арендной платы. Таким образом, действительный валовой доход равен чистому операционному доходу.

Для определения ставки капитализации использовались данные, опубликованные в обзоре рынка инвестиций Москвы NAI Becar³ за 4 квартал 2018г. Величина ставки капитализации для помещений торгового назначения была принята в размере 11%.

8.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет справедливой стоимости рассматриваемых помещений сравнительным подходом проводится методом сравнительного анализа продаж.

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

³ <https://naibecar.com/upload/iblock/b78/b78855fa055948c9846b5e28dd12c448.pdf>

8.2.1. 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.

8.2.2. Подбор объектов-аналогов

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

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

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

- ✓ условия реализации;
- ✓ дата предложения;

- ✓ *местоположение;*
- ✓ *выход на красную линию;*
- ✓ *функциональное назначение;*
- ✓ *особенности расположения;*
- ✓ *общая площадь;*
- ✓ *фактическое состояние здания;*
- ✓ *фактическое состояние помещений;*
- ✓ *коммуникации;*
- ✓ *парковка.*

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

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

Объекты-аналоги и их характеристики, использованные для определения справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом, приведены в *таблице 8-10*.

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

8.2.3. Обоснование вводимых корректировок

Расчет относительных поправок на отличие сравниваемых объектов-аналогов с рассматриваемыми помещениями, 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 объектов недвижимости была получена с учетом НДС.

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

На дату определения справедливой стоимости, при сделках купли-продажи, в процессе переговоров собственники объектов недвижимости готовы предоставлять дополнительные скидки. В результате анализа рынка недвижимости скидки при продаже объектов недвижимости, на дату определения справедливой стоимости, достигали 5-10%.

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №24 (2019г.) 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 **-9,0%**.

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 оцениваемых помещений. Для учета данного обстоятельства в стоимость объектов-аналогов были введены соответствующие корректировки.

Методика расчета корректировки приведена выше по тексту, в разделе 8.1.2. настоящего Отчета.

В результате проведенных расчетов, величины корректировки в зависимости от станции метро были получены в следующем размере.

Таблица 8-7

<i>Станция</i>	<i>Раменки</i>	<i>Проспект Вернадского</i>	<i>Шаболовская</i>	<i>Университет</i>
<i>Корректировка</i>	0%	0%	-8%	0%

Расчеты оценщика

Корректировка на функциональное назначение. По своему функциональному назначению все выбранные объекты-анalogии сопоставимы с оцениваемыми помещениями. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на выход на красную линию. По данному показателю все выбранные объекты-анalogии сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на особенности расположения. Корректировка на расположение помещений была определена исходя из сравнения величины доходов оцениваемых помещений и рассматриваемых объектов-анalogов, доход которых определен с учетом различий в величине дохода, приходящегося на площади наземных этажей (1 этажа и выше) и подвальных этажей зданий.

Отношение стоимости торговых площадей, расположенных на разных этажах зданий, было определено 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.), как среднее значение представленных доверительных интервалов.

Таблица 8-8

Показатель	Среднее значение
Отношение стоимости офисно-торговых площадей, расположенных в подвале, к стоимости аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,73
Отношение стоимости офисно-торговых площадей, расположенных в цоколе, к стоимости аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,82

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

$$BK_{PAC} = \left(\frac{D_{O(1)} \times D_{D(1)} + D_{ЦО} \times D_{ДЦ} + D_{ПО} \times D_{ДП}}{D_{A(1)} \times D_{D(1)} + D_{ЦА} \times D_{ДЦ} + D_{ПА} \times D_{ДП}} \right) - 1$$

- где BK - величина вводимой корректировки;
- $D_{O(1)}$ - доля площадей 1-го этажа ОБЪЕКТА;
- $D_{ЦО}$ - доля площадей цокольного этажа ОБЪЕКТА;
- $D_{ПО}$ - доля площадей подвального этажа ОБЪЕКТА;
- $D_{A(1)}$ - доля площадей 1-го этажа объекта-аналог;
- $D_{ЦА}$ - доля площадей цокольного этажа объекта-аналог;
- $D_{ПА}$ - доля площадей подвального этажа объекта-аналог;
- $D_{D(1)}$ - доля дохода, приходящаяся на долю 1-го этажа (равна 1);
- $D_{ДЦ}$ - доля дохода, приходящаяся на долю цокольного этажа (равна 0,82);
- $D_{ДП}$ - доля дохода, приходящаяся на долю подвального этажа (равна 0,73).

Полученное значение корректировок по выбранным объектам-анalogам было введено в величину их стоимости.

Корректировка на общую площадь. Площади объектов-анalogов отличаются от площади оцениваемых помещений.

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 8-9

		Общая площадь (фактор масштаба)							
Площадь, кв.м		Аналог							
Объект оценки	<100	<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 оцениваемыми помещениями. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на фактическое состояние помещений.

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

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

Корректировка на парковку. 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, как и все аналоги. Введение корректировок в стоимость объектов-аналогов не требуется.

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

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

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

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

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

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

Удельный вес рассчитывается по формуле:

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

где i – номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

C_i - относительная поправка i -го аналога.

Расчет справедливой стоимости оцениваемых помещений приведен в нижеследующей таблице.

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

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
ИСТОЧНИК	x	https://www.cian.ru/sale/commercial/214191816/	https://www.cian.ru/sale/commercial/218410838/	https://www.cian.ru/sale/commercial/218214407/	https://www.cian.ru/sale/commercial/218410826/	https://www.cian.ru/sale/commercial/220854033/
АДРЕС	Москва, Мичуринский проспект, д. 36	Москва, ул. Удальцова, 1	Москва, Ленинский просп., 74	Москва, Мичуринский просп., 9к5	Москва, просп. Вернадского, 37к1	Москва, ул. Шаболовка, 54
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ВЕСЬ ОБЪЕКТ		240 000 000р.	250 000 000р.	300 000 000р.	1 999 999 999р.	226 134 000р.
ЦЕНА ЗА 1 КВ.М	x	232 784р.	249 252р.	212 164р.	251 067р.	293 681р.
НДС		включен	включен	включен	включен	включен
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		232 784р.	249 252р.	212 164р.	251 067р.	293 681р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	x	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
ПОПРАВКА	x	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%	-9,0%
ПОПРАВКА	x	-20 951р.	-22 433р.	-19 095р.	-22 596р.	-26 431р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		211 833р.	226 819р.	193 069р.	228 471р.	267 250р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	x	ноябрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		211 833р.	226 819р.	193 069р.	228 471р.	267 250р.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Раменки	Проспект Вернадского	Университет	Раменки	Проспект Вернадского	Шаболовская
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	-8%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	-21 380р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		211 833р.	226 819р.	193 069р.	228 471р.	245 870р.
ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>211 833р.</i>	<i>226 819р.</i>	<i>193 069р.</i>	<i>228 471р.</i>	<i>245 870р.</i>
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>	<i>Торговое</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>211 833р.</i>	<i>226 819р.</i>	<i>193 069р.</i>	<i>228 471р.</i>	<i>245 870р.</i>
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	<i>Подвал+наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Подвал+наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>	<i>Наземные этажи</i>
Площадь подвала, кв.м	<i>992,8</i>		<i>501,5</i>			
Площадь надземных этажей, кв.м	<i>1 111,5</i>	<i>1 031,0</i>	<i>501,5</i>	<i>1 414,0</i>	<i>7 966,0</i>	<i>770,0</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-13%</i>	<i>1%</i>	<i>-13%</i>	<i>-13%</i>	<i>-13%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-27 538р.</i>	<i>2 268р.</i>	<i>-25 099р.</i>	<i>-29 701р.</i>	<i>-31 963р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>184 295р.</i>	<i>229 087р.</i>	<i>167 970р.</i>	<i>198 770р.</i>	<i>213 907р.</i>
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	<i>2 104,3</i>	<i>1 031,0</i>	<i>1 003,0</i>	<i>1 414,0</i>	<i>7 966,0</i>	<i>770,0</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-6%</i>	<i>-6%</i>	<i>-6%</i>	<i>0%</i>	<i>-10%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>-11 058р.</i>	<i>-13 745р.</i>	<i>-10 078р.</i>	<i>0р.</i>	<i>-21 391р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>173 237р.</i>	<i>215 342р.</i>	<i>157 892р.</i>	<i>198 770р.</i>	<i>192 516р.</i>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>	<i>удовлетворительное</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>173 237р.</i>	<i>215 342р.</i>	<i>157 892р.</i>	<i>198 770р.</i>	<i>192 516р.</i>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>	<i>Стандартный ремонт</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>173 237р.</i>	<i>215 342р.</i>	<i>157 892р.</i>	<i>198 770р.</i>	<i>192 516р.</i>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
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>		<i>173 237р.</i>	<i>215 342р.</i>	<i>157 892р.</i>	<i>198 770р.</i>	<i>192 516р.</i>
ПАРКОВКА	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>	<i>Есть</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>173 237р.</i>	<i>215 342р.</i>	<i>157 892р.</i>	<i>198 770р.</i>	<i>192 516р.</i>
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВОК, РУБ.	<i>X</i>	<i>173 237р.</i>	<i>215 342р.</i>	<i>157 892р.</i>	<i>198 770р.</i>	<i>192 516р.</i>
<i>Относительная поправка</i>	<i>x</i>	<i>0,2558</i>	<i>0,1542</i>	<i>0,2558</i>	<i>0,2083</i>	<i>0,3445</i>
<i>Весовой коэффициент</i>	<i>x</i>	<i>0,1776</i>	<i>0,2947</i>	<i>0,1776</i>	<i>0,2181</i>	<i>0,1319</i>
<i>Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м</i>	191 014р.					
<i>Справедливая стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.</i>	401 950 760р.					

Расчеты оценщика

8.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

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.

При согласовании полученных результатов принимается, что все результаты являются достоверными, отражают ситуацию на рынке в секторе торговой недвижимости и учитывают весь комплекс факторов, влияющих на рыночную стоимость Объекта оценки. Таким образом, принято решение присвоить полученным результатам одинаковые весовые коэффициенты в размере 50%.

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки представлен ниже в таблице.

Таблица 8-11

Наименование подхода	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	Вес, %	Скорректированная справедливая стоимость Объекта оценки, руб.
Доходный подход	396 324 913р.	50%	198 162 000р.
Сравнительный подход	401 950 760р.	50%	200 975 000р.
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.		100%	399 137 000р.
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.			332 614 166,67р.

Расчеты оценщика

Границы интервалов

Границы интервалов стоимости Объекта оценки лежат в диапазоне от 295 037 487 рублей до 482 866 484 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.

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенный анализ рынка торговой недвижимости г.Москвы и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилого помещения площадью 2 104,3 кв.м., расположенного по адресу: Москва, Мичуринский проспект, д. 36 в составе: подвал – комната В; помещение I – комнаты с 1 по 46; помещение Ia – комната 1; этаж 1 – комнаты Б1, в1, Г1, в2, А, б, В, в, Г; помещение II-III – комнаты с 1 по 18; помещение IVa – комната 1; этаж 2 – комнаты А, Б, В (кадастровый номер 77:07:0013003:14104) по состоянию на 24 октября 2019г. составляет:

с учетом НДС

399 137 000 (Триста девяносто девять миллионов сто тридцать семь тысяч) рублей

без учета НДС

332 614 166,67 (Триста тридцать два миллиона шестьсот четырнадцать тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

Оценщик I категории

О.А. Ряскова

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Ю. В. Сафонов

10. 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. МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
8. Харрисон С. Оценка недвижимости, Учебное пособие, М., 1994
9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - М., издательство СПбГТУ, 1997
10. Оценка недвижимости под ред. Федотовой М.А., Грязновой А.Г., Учебное пособие, М, 2003
11. Стрельникова Т.А. Оценка недвижимости: теория и методика, Учебно-методическое пособие, Саратов, 2002.
12. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Москва. 1998
13. Д.Фридман, Н.Оурдуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Москва. 1997
14. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. - М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004
15. 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
16. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М.: Финансы и статистика, 2006
17. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 24, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2019 г.
18. Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017г., Лейфер Л.А.)
19. Ежемесячные информационно-аналитические бюллетени рынка недвижимости RWAY
20. Интернет источники (ссылки приведены по тексту отчета)

11. ПРИЛОЖЕНИЯ


- Копии информационных материалов, использованных при проведении оценки
- Копии документов, предоставленных Заказчиком
- Копии документов Оценщика

Копии информационных материалов, использованных при проведении оценки

<https://www.cian.ru/sale/commercial/214191816/>

Торговая площадь, 1 031 м²
 в торговом центре «на ул. Удальцова, 1»
 Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Удальцова 1 На карте
 ▲ Проспект Вернадского - 1 мин. на транспорте

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



3 фото

1 031 м² 1 из 18 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Москва, ЗАО, район Проспект Вернадского, Удальцова д. 1 (м. проспект Вернадского - 5-7 минут пешком) в 2022 году открывается станция метро Новаторов напротив помещения. Помещение располагается на 1-й

Отзыв о сайте

240 000 000 ₽
 232 784 ₽ за м²

PRO
 ID 523604
 Агентство недвижимости


Показать телефон

Написать сообщение

<https://www.cian.ru/sale/commercial/218410838/>

Торговая площадь, 1 003 м²
 Москва ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Ленинский просп., 74 На карте
 ▲ Университет - 2 мин. на транспорте

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



6 фото

1 003 м² 1 из 8 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Номер лота на нашем сайте: 22499. Арендный бизнес - торговое помещение с универсамом Дикси и другими арендаторами. 1 этаж и -1 этаж действующий Общий арендный доход 2.500.000 руб. в месяц, упрощенная система налогообложения. Детальная информация по телефону.

Отзыв о сайте

250 000 000 ₽
 249 253 ₽ за м²

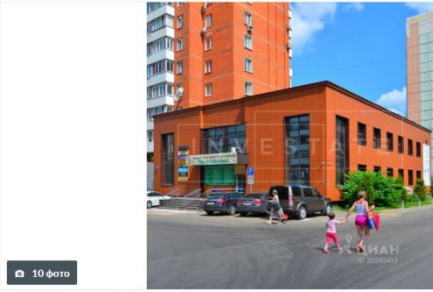
PRO
 PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость
 Агентство недвижимости
 Ещё 888 объектов

Показать телефон

<https://www.cian.ru/sale/commercial/218214407/>

Торговая площадь (В-), 1 414 м²
 в торговом-офисном комплексе «на Мичуринском проспекте, 9н5»
 Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мичуринский просп., 9н5 На карте
 ▲ Раменки ▲ Университет - 5 мин. на транспорте

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



10 фото

1 414 м² 1 из 2 Свободно В-
 Площадь Этаж Помещение Класс

3 : 1414 м2

Витринные окна

Отзыв о сайте

300 000 000 ₽
 212 165 ₽ за м²

PRO
 InvEstate
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Ещё 490 объектов


Показать телефон

Inv-estate - Продажа торговой недвижимости
 1.0 ★★★★★ 1 отзыв

<https://www.cian.ru/sale/commercial/218410826/>

Торговая площадь, 7 966 м²
 Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, просп. Вернадского, 37к1 На карте
 ▲ Проспект Вернадского - 6 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться



5 фото

7 966 м² 1 из 3 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Назначение: стрит ритейл
 Номер лота на нашем сайте: 26328. Продаётся здание (ОСЗ). 2 мин. пешком от м. Проспект Вернадского.

Оставить отзыв

1 999 999 999 ₽
 251 068 ₽ за м²

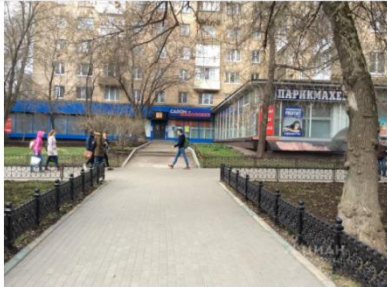
PRO
PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость
 Агентство недвижимости
 Ещё 888 объектов

Показать телефон

<https://www.cian.ru/sale/commercial/220854033/>

Торговая площадь, 770 м²
 Москва, ЮАО, р-н Донской, ул. Шаболовка, 54 На карте
 ▲ Шаболовская - 8 мин. пешком ▲ Тульская - 15 мин. пешком
 ▲ Ленинский проспект - 17 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться



14 фото

770 м² 1 из 9 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Назначение: банк, медицинский центр, продукты, офис, салон красоты, кафе/ресторан, свободное

Оставить отзыв

226 134 000 ₽
 293 681 ₽ за м²

Марина
 Ещё 1 объект


Показать телефон

Написать сообщение

<https://www.cian.ru/rent/commercial/220068905/>

Торговая площадь, 1 084 м²
 ЖК «Квартал Шуваловский», Дом 29к3, сдан
 Москва, ЗАО, р-н Раменки, Ломоносовский просп., 29к3 На карте
 ▲ Университет - 2 мин. на транспорте ▲ Ломоносовский проспект - 5 мин. пешком
 ▲ Раменки - 14 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться



19 фото

1 084 м² 1 из 19 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Назначение: банк, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, клуб, бытовые услуги, выставка, цветы, зал, медицинский центр, другое, ломбард, ювелирный, фото студия, учебный центр, услуги, турагенство.

Оставить отзыв

3 152 634 ₽/мес.
 34 900 ₽ за м² в год

PRO
Алексей Михайлов
 Ещё 2 объекта

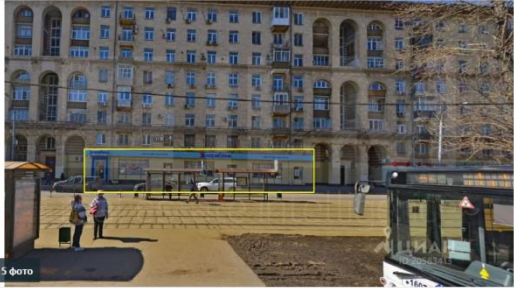
Показать телефон

Написать сообщение

<https://www.cian.ru/rent/commercial/221375918/>

Торговая площадь (С), 605 м²
 Москва, ЮЗАО, р-н Гагаринский, Ленинский просп., 70/11 На карте
 ▲ Университет

В избранное Пожаловаться



5 фото

605 м² 1 из 8 Свободно С
 Площадь Этаж Помещение Класс

Тип помещения: встроенное
 Линия домов: первая
 Предлагается в аренду торговое помещение 605,1 м² в пешей доступности от м. Университет. Вход в помещение расположен напротив остановки общественного транспорта и трамвайной остановки, 1,39 км от Лазаревского проезда. Возможности:

Отзыв о сайте

1 114 620 Р/мес. ↓
 22 109 Р за м² в год

PRO
InvEstate
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Еще 490 объектов

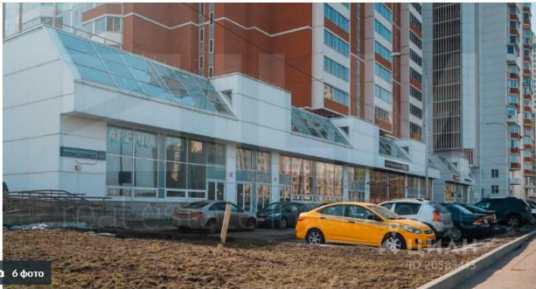
Показать телефон

Moretail - Аренда торговой недвижимости
 Нет отзывов

<https://www.cian.ru/rent/commercial/218507157/>

Торговая площадь (С), 700 м²
 ЖК «Минуринский», 21-22, сдан
 Москва, ЗАО, р-н Раменки, Мосфильмовская ул., 53 На карте
 ▲ Раменки

В избранное Пожаловаться



6 фото

700 м² 1 из 12 Свободно С
 Площадь Этаж Помещение Класс

Витринные окна
 Тип помещения: встроенное
 Линия домов: первая

Отзыв о сайте

1 499 000 Р/мес. ↓
 25 498 Р за м² в год

PRO
InvEstate
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Еще 490 объектов


Показать телефон

Moretail - Аренда торговой недвижимости
 Нет отзывов

<https://www.cian.ru/rent/commercial/207786976/>

Торговая площадь, 600 м²
 Москва, ЮЗАО, р-н Академический, ул. Вавилова, 55/7 На карте
 ▲ Академическая - 11 мин. пешком ▲ Профсоюзная - 24 мин. пешком
 ▲ Университет - 31 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



3 фото

600 м² 1 из 10 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Вашему вниманию предлагается помещение с витринными окнами и двумя отдельными входами со стороны улицы и одним выходом во двор здания. Высокие потолки. Первая линия домов с хорошим этажом. Ст. Академическая 7 минут пешком. Возможности:

Отзыв о сайте

1 500 000 Р/мес. ↑
 30 000 Р за м² в год


PRO
 ID 58349
 Еще 31 объект

Показать телефон

<https://www.cian.ru/rent/commercial/215776485/>

Торговая площадь, 577,7 м²
 Москва ЮЗАО, р-н Ломоносовский, Ленинский просп. 81. На карте
 ▲ Университет

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



10 фото

577,7 м² **1 из 8** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Сдаётся в аренду помещение свободного назначения в ЮЗАО площадью 577,7 м².
 Хорошая видимость, интенсивный авто и пешеходный трафик. Витринные окна, потолки 3 м. Помещение находится в окружении жилого массива.

1 599 000 ₽/мес. ▾
 33 215 ₽ за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены НДС, без комиссии

PRO
PROF ESTATE INVEST
 Управляющая компания
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2000 года
 Ещё 25 объектов

PEI

Показать телефон

Написать сообщение

Отзыв о сайте

Копии документов Оценщика

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

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

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

Диплом о высшем образовании К №00668
Дата выдачи: 22 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 последним оценочной деятельности.

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

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

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

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

<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p> <p> _____/О.А.Ряскова/</p>	<p>СТРАХОВЩИК: 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: 735-0340, доб. 108</p> <p> _____/О.А.Аракелова/ М.П. Полис оформил: Югов А.В.</p>
--	--

Дата выдачи полиса: 26.10.2016 г.



**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 *



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

«10» ноября 2016

г. Москва

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

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

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Им. начальная подпись – Зоведунский сектором по созданию продаж
 Приказова Т.В., действующая на основании приказа № 4729885-
 3/15 от 11.11.2015 г.)



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»



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



Саморегулируемая
Межрегиональная
Ассоциация
Оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью *Является членом*
«Экспертиза собственной палаты» *Некоммерческого партнерства*
Торгово-промышленной палаты *«Саморегулируемая Межрегиональная*
Российской Федерации *Ассоциация Оценщиков»*

ИНН 7710062195
109012 г. Москва, ул. Ильинка, д.5/2

Свидетельство № **311**
Дата выдачи: **22 августа 2005 г.**



Президент НП «СМАО» *Федотова* Федотова М.А.

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»

CERTIFICATE OF REGISTRATION

Настоящим подтверждается, что система менеджмента компании:

ООО «Экспертиза Собственности» Торгово – Промышленной Палаты Российской Федерации

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

была зарегистрирована Интертек как соответствующая требованиям:

ISO 9001:2015

Система менеджмента распространяется на
следующий вид деятельности:

судебная экспертиза и оценочная деятельность

Сертификат №:
20111003002

Первоначальная дата выдачи:
29 марта 2010

Дата утверждения сертификации:
02 мая 2019

Дата выпуска:
02 мая 2019

Действителен до:
22 мая 2022



Intertek

014



Калин Молдовин
Президент, Business Assurance

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

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



Выпуск настоящего сертификата не 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 либо сканированием кода справа смартфоном. Сертификат является собственностью компании Intertek, которой он должен быть возвращен по первому требованию.



Копии документов, предоставленных Заказчиком

Стр. 1 из 7

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 02.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
02.11.2019 № 99/2019/292772226		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:07:0013003:14104	

Номер кадастрового квартала:	77:07:0013003
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 6496, Инвентарный номер: 2533/13 (02116821:0010,0013,0011,0006-0008)
Адрес:	Москва, р-н Раменки, пр-кт Мичуринский, д 36
Площадь:	2104.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	226166242

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
02.11.2019 № 99/2019/292772226		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		77:07:0013003:14104
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0013003:1101	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	Кудашов Денис Владимирович №77-13-47	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
02.11.2019 № 99/2019/292772226	
Кадастровый номер:	77:07:0013003:14104
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	подвал - комната В; помещение I - комнаты с 1 по 46; помещение Ia - комната 1; этаж 1 - комнаты Б1, в1, Г1, в2, А, б, В, в, Г; помещение II-III - комнаты с 1 по 18; помещение IVa - комната 1; этаж 2 - комнаты А, Б, В. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АУРУМ ИНВЕСТМЕНТ" ИНН 7706660033
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

	дата государственной регистрации:	13.06.2006
	номер государственной регистрации:	77-77-07/022/2006-270
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	действует 10 (десять) лет со дня подписания сторонами договора
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Торговая сеть Остров", ИНН: 7721229270
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения №МПЗ6.01-0106/Д от "20" января 2006 г. ; Дополнительное соглашение № 6 от «22» июня 2009 г. к Договору аренды нежилого помещения № МПЗ6.01-0106/Д от 20 января 2006 г. Дата регистрации 07.08.09, №77-77-07/068/2009-665; Дополнительное соглашение № 4 от «15» мая 2008 г. к Договору аренды нежилого помещения № МПЗ6.01-0106/Д от 20.01.2006 г. Дата регистрации 30.10.08, №77-77-07/053/2008-703; Дополнительное соглашение № 3 от «01» апреля 2007 г. к договору аренды нежилого помещения № МПЗ6.01-0106/Д от 20.01.2006 г. Дата регистрации 18.10.07, №77-77-07/039/2007-080; Дополнительное соглашение № 2 от «27» декабря 2006 г. к договору аренды нежилого помещения № МПЗ6.01-0106/Д от 20.01.2006 г. Дата регистрации 18.10.07, №77-77-07/039/2007-076
	вид:	Аренда. Нежилые помещения площадью 1909, 3 кв.м., расположенные по адресу: г.Москва, просп.Мичуринский, д.36, усл.№ 6496
	дата государственной регистрации:	08.08.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-07/038/2012-683
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 19.01.2016 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728029110
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого здания от 28.03.2012, дата регистрации 08.08.2012, №77-77-07/038/2012-683

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
02.11.2019 № 99/2019/292772226		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:07:0013003:14104
3.	3.1.3.	вид:
		дата государственной регистрации:
		номер государственной регистрации:
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
		Доверительное управление, г. Москва, просп. Мигурицкий, д.36, кад.№ 77:07:0013003:14104, Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 104, 3 кв.м
		24.10.2019
		77:07:0013003:14104-77/007/2019-16
		Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АТЛАНТ" под управлением ООО "Управляющая компания "Аурум Инвестмент"
		Основание государственной регистрации: Постановление суда от 18.05.2018 №А40-79209/09, выдавший орган: Арбитражный суд Московского округа; Определение суда по делу №А40-79209/09-6-629 от 15.12.2017, выдавший орган: Арбитражный суд города Москвы, дата вступления в законную силу:18.05.2018
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**Договор № 01-10/19
аренды нежилого помещения**

город Москва

«01» октября 2019 г.

Общество с **ограниченной ответственностью** «КОНКОР-А», ОГРН: 1027700033338, ИНН: 7729232330, КПП: 772901001, юридический адрес: 117192, г. Москва, Мичуринский пр-т, д.36, адрес нахождения исполнительного органа: 109147, г. Москва ул. Большая Андроньевская, д. 25/33, в лице Генерального директора Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «МИТРА» Дуюна Владимира Николаевича действующей на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от «29» июня 2009 года, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Кожухарь Дмитрий Михайлович, ОГРНИП 317502900020941, ИНН 500804127466, адрес: г. Москва, ул. Чистова, д. 16, к. 6, кв. 11, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании листа записи ЕГРИП № 317502900020941 от 18.04.2017 г., с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

1.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор принять во временное возмездное владение и пользование (аренду) нежилые помещения: 1 этаж (комнаты № 1-11, IVa, IVa-1, Б1, б Помещения II-III), **общей площадью 821,4** (Восемьсот двадцать один целый четыре десятых) кв.м,) и подвал полностью (помещение I, к. 1-46 и помещение Ia, к. 1) **общей площадью 982,2** (Девятьсот восемьдесят два целых две десятых) кв.м., (далее по тексту «Помещение»), расположенные в отдельно стоящем здании по адресу: г. Москва, Мичуринский пр-т, д. 36, кадастровый (или условный) номер: 77:07:0013003:14104 (далее по тексту «Здание»).

1.2. Помещение находится на первом этаже и отображено на копии поэтажного плана помещения, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности серии 77-АР № 703862, выданным 15.12.2014г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.06.2014 г. сделана запись регистрации № 77-77- 15/014/2014-491.

1.3. Целевое назначение использования Помещения: розничная торговля продовольственными и непродовольственными товарами, услуги населению, организация пункта приема ставок, точек общественного питания, аптек, отделений (дополнительных офисов) банков.

С целью использования Помещения в вышеуказанных целях Арендатор имеет право разместить в Помещении административные, складские и подсобные помещения.

1.4. Передача Помещения Арендатору по акту (далее - «Акт приема-передачи») осуществляется в дату подписания настоящего договора. Форма Акта приема-передачи является Приложением № 1 к настоящему договору. Стороны подтверждают, что Арендатор фактически владеет и пользуется Помещением в рамках настоящего договора с «01» октября 2019 года.

На момент подписания договора Помещение осмотрено Арендатором. Претензий по техническому состоянию и к коммуникациям нет. Скрытых повреждений неполадок нет. Арендатор подтверждает, что Помещение соответствует условиям договора и пригодно для использования по целевому назначению согласно п. 1.3. настоящего договора, настоящего Договора.

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Помещение по Акту приема-передачи в срок, предусмотренный п.1.4, настоящего договора.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением и пропуску в него посетителей и лиц, работающих или сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора и его контрагентов.

- Обеспечить в Помещении и на площадях общего пользования, при передаче помещения в аренду и в течение всего срока действия настоящего договора, возможность пользования коммунальными услугами, в том числе водоснабжение (горячее и холодное), отопление, канализация, электроснабжение.

Арендодатель обязан не препятствовать Арендатору в возможности эксплуатации зоны загрузки (дебаркадер) и подъездных путей (проезд автомобилей типов: «Бычок», «Газель», «Скания», «Камаз» и др. к местам загрузки) в круглосуточном режиме.

В случае отсутствия в Помещении коммунальных услуг более четырех часов в течение суток, в объеме, предусмотренном настоящим пунктом, по вине Арендодателя, Арендная Плата за сутки, в которых отсутствовало обеспечение Помещения коммунальными услугами в течение четырех часов, не начисляется и не уплачивается. Указанные положения не применяются в случае отсутствия горячего водоснабжения в связи с проведением ежегодной профилактики и чрезвычайных ситуаций.

Арендодатель не несет ответственности за нарушение подачи энергии, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, произошедших по вине поставщиков коммунальных услуг.

2.1.3. В случае применения Арендодателем общей системы налогообложения Арендодатель составляет и выставляет Арендатору соответствующие счета-фактуры не позднее 5-ти календарных дней с даты начала очередного месяца. При этом счета-фактуры составляются и выставляются в соответствии с порядком, установленным действующим налоговым законодательством РФ.

2.1.4. В срок не более 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса от Арендатора, предоставлять Арендатору всю зависящую от Арендодателя документацию, необходимую, согласно действующему законодательству РФ, для получения Арендатором и/или его субарендаторами разрешений на торговлю, согласований и лицензий, документов, необходимых для получения разрешения на размещение на фасаде Здания рекламных (информационных) вывесок Арендатора, а также документов, необходимых для согласования всех произведенных работ в установленном законом порядке, при наличии соответствующей документации у Арендодателя. При отсутствии указанной документации у Арендодателя, Арендодатель предоставляет указанному Арендатором исполнителю доверенности, необходимые для получения документации. Если в результате того, что Арендодатель не предоставляет Арендатору запрошенную документацию либо не предоставил доверенность на право получения требуемой документации, Арендатор и/или его субарендаторы будут не вправе и/или не будут иметь возможность в полном объеме осуществлять деятельность в Помещении, Арендатор вправе приостановить использование Помещения по назначению, предварительно письменно уведомив об этом Арендодателя за пять календарных дней до предполагаемой даты приостановки использования Помещения. В этом случае за время такой приостановки арендная плата не начисляется и не уплачивается.

2.1.5. Арендатор самостоятельно устанавливает режим работы в соответствие с действующим законодательством, с соответствующим письменным уведомлением Арендодателя.

2.1.6. Не препятствовать оператору (провайдеру) телекоммуникационных услуг осуществлять работы по обеспечению каналов связи Арендатору, на территории и крыше Здания при условии письменного согласования проведения указанных работ с Арендодателем, при этом Арендодатель обязуется согласовать либо дать замечания по планируемым работам в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения письменного обращения Арендатора.

2.1.7. Заключать и своевременно пролонгировать договоры с обеспечивающими нормальную

1

эксплуатацию Помещения организациями (договоры энергоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сезонного отопления, уборки прилегающей к Зданию территории надлежащим образом оплачивать их услуги.

2.1.8. Стороны обязаны, в срок не позднее 10 (десять) рабочих дней с даты получения запроса предоставить друг другу следующие документы:

- 1) заверенную копию учредительных документов, включая все изменения и дополнения к ним (новую редакцию);
- 2) заверенную копию свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ, включая свидетельства о регистрации изменений связанных с внесением изменений в учредительные документы;
- 3) заверенную копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе;
- 4) заверенную копию Решения о назначении на должность единоличного исполнительного органа;
- 5) Подлинник выписки из ЕГРЮЛ, выданной уполномоченным налоговым органом (не позже чем месячной давности);
- 6) заверенные копии документов, подтверждающие полномочия лиц на подписание документов (в том числе счетов-фактур) от имени Арендодателя или Арендатора, связанных с исполнением настоящего договора;
- 7) В случае изменения лиц, являющихся единоличным исполнительным органом, а равно лиц уполномоченных на подписание документов (в том числе счетов-фактур) от имени Арендодателя, связанных с исполнением настоящего договора, Арендодатель обязуется незамедлительно предоставить Арендатору документы, подтверждающие их полномочия.

2.1.9. В дату передачи Помещения по Акту приема-передачи предоставить Арендатору место на фасаде Здания размером не менее 20 кв.м, для размещения информационной (рекламной) конструкции Арендатора, согласованное сторонами в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2.1.10. Арендодатель обязуется в 30 (Тридцати) календарных дней после снятия обременений заключить и зарегистрировать долгосрочный договор аренды Помещения сроком не менее 10 (Десяти) лет с Арендатором, либо иным юридическим лицом по письменному согласованию с Арендатором на условиях настоящего Договора

2.1.11. В случае досрочного расторжения Договора Арендодатель обязуется возместить Арендатору в полном объеме переоборудование входной группы, включая расходы на согласования.

2.1.12. В случае отказа Арендатора от части Помещения и соблюдения условий п.2.4.9. договора, принять часть Помещения от Арендатора и заключить с ним Дополнительное соглашение к Договору с перерасчетом арендной платы.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять Помещение по Акту приема-передачи в установленные сроки согласно п.1.4, настоящего договора.

2.2.2. Своевременно вносить Арендную Плату по настоящему договору.

2.2.3. Использовать Помещение исключительно по целевому назначению, указанному в п.1.3, настоящего договора.

2.2.4. Содержать Помещение в соответствующем санитарным нормам, технически исправном состоянии, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения, отвечать за эксплуатацию помещения в соответствие с требованиями технических регламентов, нормативных правовых актов РФ, Субъектов РФ и муниципальных правовых актов.

2.2.5. Своевременно извещать. Арендодателя о наличии признаков аварийного состояния Помещения, а также обо всех авариях или других происшествиях, в результате которых может быть нанесен ущерб Помещению/зданию, прилегающим к нему территориям и принимать меры, необходимые для их предотвращения.

2.2.6. За счет собственных средств в случае объективной необходимости производить текущий ремонт Помещения.

13

2.2.7. Производить ремонт, неотделимые улучшения Помещения (далее - «Работы») с соблюдением следующего порядка:

2.2.7.1. Арендатор обязан разработать и предоставить Арендодателю на письменное согласование и одобрение проектную документацию, с указанием видов, объемов и стоимости работ определяемой на основании сметы на любые неотделимые улучшения Помещения, в том числе на текущий ремонт. Арендодатель обязан согласовать или предоставить мотивированный отказ в течение 30 дней с даты получения соответствующей документации. В случае не предоставления в установленный срок согласия или отказа, документация считается согласованной. При наличии отказа, Арендатор вправе устранить /доработать соответствующую документацию и предоставить ее повторное согласование (повторное согласование производится в том же порядке). Арендатор обязан производить изменения и улучшения Помещения, в том числе ремонт и разработку проектной документации, в строгом соответствии с действующим законодательством. После получения указанного согласования Арендодателя Арендатор обязуется за свой счет согласовать проектную документацию, а также любые изменения в ней со всеми уполномоченными органами. Арендатор обязан предоставить Арендодателю заверенную копию лицензии Подрядчика Арендатора. Арендатор обязуется самостоятельно/с привлечением третьих лиц сдать указанные работы соответствующим уполномоченным органам.

2.2.7.2. Все отделимые улучшения, произведенные Арендатором в Помещении, являются собственностью Арендатора и при прекращении настоящего Договора подлежат изъятию и вывозу силами и средствами Арендатора в срок, указанный в п.2.2.13 настоящего договора или в иной срок, согласованный с Арендодателем. Арендатор обязан устранить любой ущерб, причиненный Помещению этим изъятием. В случае не вывоза Арендатором указанного имущества, Арендодатель имеет право удалить имущество за счет Арендатора.

2.2.7.3. В случае прекращения настоящего Договора по любым основаниям, Арендатор обязан передать неотделимые улучшения, произведенные Арендатором в Помещении, Арендодателю по Акту Сдачи-Приема Помещения, а также передать Арендодателю исполнительную и проектно-сметную документацию на неотделимые улучшения, а также нотариально заверенные копии актов сдачи-приемки Работ соответствующим уполномоченным органам в сроки указанные в п.2.2.13, настоящего договора. Возмещение затрат Арендатора на неотделимые улучшения и изменения Помещения Арендодателем не производится, кроме случаев предусмотренных Договором.

2.2.7.4. Разработка и согласование документов в связи с проведением Работ (в том числе архитектурного проекта Помещения) с уполномоченными органами, которое необходимо в соответствии с действующими нормами законодательства РФ, а также выполнение обмеров Помещения после завершения Работ и получение планов, экспликаций и кадастрового паспорта Помещения в соответствующих уполномоченных органах и/или организациях является обязанностью Арендатора и производится за его счет. Расходы, связанные с составлением и согласованием документов для проведения Работ и после завершения Работ, не возмещаются Арендодателем Арендатору, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

2.2.8. Самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану находящихся в Помещении материальных ценностей, а так же обеспечить соблюдение требований пожарной безопасности в Помещении.

2.2.9. Самостоятельно и за свой счет оформлять витрины, рекламные щиты в Помещении и т.п., в соответствии с действующим законодательством РФ.

Регулярно и за свой счет вывозить мусор из контейнеров.

2.2.10. При необходимости самостоятельно обеспечить наличие соответствующих его деятельности в Помещении лицензий и разрешений и продлевать их в случае необходимости на период действия настоящего договора.

2.2.11. В течение срока аренды не производить без предварительного письменного согласия Арендодателя неотделимых улучшений Помещения, включая переоборудование и перепланировку Помещения.

2.2.12. Не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставной капитал

хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса без предварительного письменного согласия Арендодателя;

2.2.13. По истечении срока действия настоящего договора (с учетом условий об обязательном возобновлении действия настоящего договора в пределах общего срока арендных отношений), а также в случае его расторжения, в течение 10 (десяти) дней с даты прекращения действия настоящего договора освободить Помещение от своих материальных ценностей и передать его Арендодателю по Акту сдачи-приема Помещения в том состоянии, в котором оно находилось на дату начала срока аренды, с учетом неотделимых улучшений произведенных с согласия Арендодателя и разумного физического износа, к дате истечения срока действия или расторжения настоящего договора.

2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. При условии предварительного письменного не менее чем за 24 часа уведомления Арендатора, инспектировать в рабочее время Арендатора, Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителей Арендатора, но не более 2(двух) раз в месяц. Требовать от Арендатора устранения выявленных нарушений.

2.3.2. Требовать своевременного внесения Арендной Платы и иных платежей, предусмотренных настоящим договором.

2.3.3. Требовать от Арендатора соблюдения условий настоящего договора, устранения недостатков, а так же возмещения реального ущерба, причиненного по вине Арендатора (его субарендатора) вследствие нарушения ими норм эксплуатации Помещения или невыполнения других обязательств, предусмотренных настоящим договором, если указанный ущерб не компенсирован Арендодателю в рамках договоров страхования.

2.3.4. В случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения Арендной Платы, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора досрочного внесения Арендной Платы. Срок, в который Арендная Плата должна быть внесена досрочно, устанавливается Арендодателем и указывается в уведомлении, направляемом Арендатору. При этом Арендодатель не вправе требовать досрочного внесения Арендной Платы более чем за два срока подряд. Существенным нарушением Арендатором сроков внесения Арендной Платы является не внесение Арендной Платы более чем в течение 30 (тридцать) дней с даты, когда Арендная Плата должна была быть внесена.

2.3.5. В случае невыполнения Арендатором своих обязанностей, предусмотренных п. 2.2.13. настоящего Договора Аренды, Арендодатель имеет право самостоятельно за счет Арендатора освободить Помещение от имущества Арендатора.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Владеть и пользоваться Помещением на условиях настоящего договора.

2.4.2. Требовать возмещения прямых убытков, понесенных по вине Арендодателя вследствие нарушения им норм действующего законодательства РФ и настоящего договора.

2.4.3. Арендатор по истечении срока действия настоящего договора, в случае надлежащего исполнения своих обязанностей по настоящему договору, имеет при прочих равных условиях преимущественное перед третьими лицами право на заключение договора аренды Помещения на новый срок, на новых условиях.

2.4.4. Арендатор имеет право выбрать провайдера (поставщика информационных услуг) самостоятельно.

2.4.5. С даты подписания Акта приема-передачи Помещения Арендатор вправе по своему усмотрению, но с соблюдением норм действующего законодательства РФ, размещать средства наружной рекламы и информационные конструкции на фасаде здания, в котором расположено Помещение, а также размещать в соответствии со статьей 9 ФЗ «О защите прав потребителей», на входных дверях здания, в котором расположено Помещение, вывески, содержащие информацию о своем фирменном наименовании, месте нахождения (юридический адрес) и режиме работы.

Расходы на изготовление установку, и обслуживание информационных вывесок несет

5

Арендатор.

Арендодатель обязуется согласовать схему размещения и дизайн-проект информационной вывески Арендатора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. При необходимости получения согласий от других собственников здания, Арендодатель обязуется оказать все возможное содействие. Плата за использование мест для размещения указанных выше средств наружной рекламы, информационных конструкций и вывесок включена в Арендную плату.

2.4.6. Использовать зону разгрузки (дебаркадер) и подъездные пути (для проезда автомобилей типов: «Бычок», «Газель», «Скания», «Камаз» к местам загрузки) в круглосуточном режиме. Плата за использование мест зоны разгрузки включена в арендную плату.

2.4.7. Передавать Помещение в субаренду. Согласие Арендодателя считается полученным, если Арендодатель письменно не уведомит Арендатора о запрете передавать Помещение в субаренду.

2.4.8. Проводить перепланировку, переустройство Помещения, в том числе устройство дополнительного входа с фасадной части Здания, руководствуясь положениями п. 2.2.7 настоящего договора. За несоблюдение условий действующего законодательства предъявляемым к согласованию проекта, получения разрешений, подготовке, оформлению и проведению соответствующих работ и т.д., Арендатор несет ответственность (административную, уголовную и прочее) перед соответствующими уполномоченными органами и материальную перед Арендодателем.

2.4.9. Арендатор имеет право в любое время отказаться от аренды любой части Помещения, уведомив Арендодателя за 30 календарных дней. При этом арендная плата уменьшается пропорционально возвращенной Арендодателю площади.

3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ:

3.1. За владение и пользование Помещением Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю ежемесячно арендную плату, размер которой устанавливается Сторонами дополнительным соглашением к Договору. Коммунальные платежи включены в арендную плату.

Арендная плата оплачивается без учета НДС, в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

3.2. Арендная Плата включает в себя плату за владение и пользование Помещением, Местами общего пользования, зоны разгрузки, инженерно-технической инфраструктурой Помещения, площадкой для хранения мусора, местом для размещения средств наружной рекламы указанных в настоящем договоре, вывески, оборудования и коммуникаций Арендатора. Арендная плата также включает плату за потребленные Арендатором коммунальные услуги: водо-, электро- и теплоснабжение, водоотведение. Арендатор не выплачивает Арендодателю иных сумм, кроме прямо предусмотренных ст.3. настоящего договора.

Арендная Плата начисляется с 01 октября 2019 года.

3.2.1. Размер Арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке на размер инфляции, установленной органами статистики РФ, но не более чем на 10 (десять) процентов от размера Арендной платы, действующего на момент изменения, путем направления Арендатору письменного уведомления не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до даты такого изменения. Увеличение размера Арендной платы может производиться ежегодно (не чаще одного раза в год), начиная со второго года, исчисляемого с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи и до окончания срока аренды.

3.3. **Арендная Плата оплачивается** Арендатором в следующем порядке: ежемесячно на расчетный счет Арендодателя не позднее 10 (Десятого) числа следующего за

оплачиваемым месяца.

В случае если первый и последние месяцы аренды являются неполными календарными месяцами, то Арендатор производит оплату Арендной платы в размере, пропорциональном фактическому количеству дней аренды в оплачиваемом календарном месяце.

3.4. Обязанность Арендатора по оплате Арендной Платы считается исполненной в момент списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

3.5. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по настоящему договору.

3.6. Все суммы, предусмотренные настоящим Договором Аренды, указаны в настоящем Договоре без учета НДС, в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

3.7. В случае введения новых косвенных налогов, налогов на арендные платежи и т.п., влекущих изменение налоговых обязательств Арендодателя в связи с настоящим Договором Аренды, размер Арендной Платы может подлежать соответствующему увеличению Арендодателем.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае если какая-либо из Сторон уклоняется от выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, другая Сторона вправе потребовать исполнения настоящего договора в судебном порядке. При этом Сторона, уклоняющаяся от выполнения обязательств, обязана возместить другой Стороне причиненные прямые убытки. Убытки взыскиваются сверх неустойки.

4.2. Претензии по возмещению убытков оформляются в письменном виде и содержат описание существа нарушения, обоснование нарушения и понесенных потерь, содержание требования и рассматриваются в течение 10 (десять) рабочих дней с даты получения претензии.

4.3. В случае просрочки Арендатором исполнения обязательств, предусмотренных ст. 3 настоящего договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора выплаты пени в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.

4.4. в случае несвоевременного возврата Арендатором Помещения Арендодателю Арендатор обязуется уплатить Арендодателю в течение 10 (десять) рабочих дней с даты получения письменного требования и счета Арендодателя неустойку за каждый день просрочки в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая) процента от Арендной платы. В случае если убытки Арендодателя, вызванные несвоевременным возвратом Помещения, превысят размер неустойки, такие убытки подлежат возмещению Арендатором Арендодателю в полной сумме сверх неустойки в течение 10 (десять) рабочих дней с даты получения письменного требования и счета Арендодателя.

4.5. По настоящему договору, Стороны гарантируют, что преследуют деловую цель и отражают операции в соответствии с их экономическим смыслом в налоговых декларациях и бухгалтерской отчетности, уплачивают установленные действующим законодательством РФ налоги, обязанность по уплате которых возложена на них.

4.6. Любые меры ответственности в связи с исполнением/неисполнением условий настоящего договора подлежат применению только в случае письменного требования Стороны, чьи права и интересы были нарушены.

4.7. Уплата неустоек не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему договору.

4.8. Все споры между Сторонами, по которым не достигнуто соглашение, разрешаются в соответствии с законодательством РФ в Арбитражном суде г. Москвы.

7

5. ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор действует с момента подписания и заключен на 11 месяцев. На основании п.2 ст.425 ГК РФ Стороны устанавливают, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с 01 октября 2019 года.

5.2. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут по инициативе одной из Сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

5.3. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора с письменным уведомлением Арендодателя за 10 (десять) рабочих дней в случаях:

5.3.1. когда Арендодатель создает препятствия пользованию Помещением в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Помещения и/или

5.3.2. переданное Помещение имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены Арендатором при осмотре Помещения.

5.3.3. В Помещении не по вине Арендатора более 5 (пяти) календарных дней подряд отсутствует электроснабжение.

5.4. Арендатор или Арендодатель вправе в любой момент отказаться без объяснения причин от исполнения настоящего договора (расторгнуть договор) в одностороннем внесудебном порядке с письменным уведомлением другой стороны за 30 дней (тридцать) календарных дней.

5.5. Настоящий Договор Аренды может быть расторгнут Арендодателем, в одностороннем порядке по правилам п. 5.6. настоящего Договора Аренды в следующих случаях:

- Если Арендатор не производит оплату Арендной платы и/или обеспечительных платежей, предусмотренных настоящим Договором Аренды, в более чем 30-ти (тридцати) дневный срок с момента, когда такой платеж должен был быть произведен;

- Если Арендатор систематически задерживает осуществление оплаты Арендной платы и/или обеспечительных платежей, осуществление которых предусмотрено настоящим Договором Аренды. В контексте настоящего Договора Аренды термин «систематические задержки» означает произошедшие в течение годового периода три и более случая подряд, когда осуществление платежа было произведено на 10 (десять) и более календарных дней позже даты, когда такой платеж должен был быть произведен в соответствии с настоящим Договором Аренды;

- Если Арендатор осуществляет работы по производству в Помещении, ремонта с нарушением порядка, установленного настоящим Договором аренды;

- Если Арендатор пользуется Помещением не в соответствии с назначением Помещения;

- Если Арендатор в соответствии с законодательством страны его регистрации (или иному применимому законодательству) или по законодательству, регулируемому настоящим Договором Аренды, объявлен банкротом или неплатежеспособным, или в отношении него начата процедура ликвидации, за исключением реорганизации;

- Если Арендатор ликвидирован либо иным образом прекращает свое существование по законодательству страны его регистрации, за исключением реорганизации.

5.6. Для целей п.5.5, настоящего договора Сторонами устанавливается следующий порядок досрочного расторжения Договора Аренды Арендодателем:

В случае возникновения какого-либо из оснований для расторжения настоящего Договора Аренды, установленных п. 5.5. настоящего Договора Аренды, Арендодатель направляет Арендатору письменное предупреждение. В таком письменном предупреждении должно быть указано на необходимость исполнения обязательства Арендатором в установленный Арендодателем разумный срок, при этом такой срок не может быть установлен менее чем 7 (семь) рабочих дней с даты получения такого предупреждения.

В случае неисполнения обязательства Арендатором в установленный Арендодателем срок, Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора с

✓

письменным уведомлением Арендатора за 10 (десять) рабочих дней.

В случаях досрочного расторжения настоящего Договора Аренды по основаниям, указанным в пункте 5.5. настоящего Договора Аренды, Обеспечительный Платеж и Арендная Плата, уплаченные Арендатором Арендодателю на дату расторжения, Арендатору возвращаются.

- 5.7. В случае Досрочного расторжения настоящего Договора по вине Арендодателя (включая отказ Арендатора от исполнения настоящего Договора по любому из оснований, указанных в п.5.3, настоящего Договора, но исключая основание в соответствии с п. 5.3.3. Договора), Арендодатель в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения настоящего Договора обязан компенсировать Арендатору стоимость расходов Арендатора по выполнению в Помещении согласованных неотделимых улучшений, произведенных Арендатором не ранее, чем за 3 (три) месяца до момента расторжения настоящего договора, а также вернуть Обеспечительный платёж и уплатить штраф в размере месячной Арендной платы.

6. ФОРС-МАЖОР

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или частичное невыполнение своих обязательств по настоящему договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы - форс-мажорных обстоятельств.

6.3. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 7 (семь) рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств, в противном случае она лишается права ссылаться на них в дальнейшем. Обязанность по доказыванию факта обстоятельства непреодолимой силы возлагается на Сторону, для которой такое обстоятельство наступило.

6.4. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны относят обстоятельства, возникшие помимо их воли, которые Стороны не могли предвидеть и предотвратить, включая, в частности, стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, нормативные акты органов государственной власти, препятствующие исполнению Сторонами обязательств по настоящему договору.

6.5. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по настоящему договору откладывается на весь период действия этих обстоятельств. Если такие обстоятельства длятся более трех месяцев, любая из Сторон может расторгнуть настоящий договор. В этом случае Арендатор возвращает Арендодателю Помещение, а предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ санкции к Сторонам не применяются.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Режим работы устанавливается Арендатором самостоятельно, с соблюдением требований действующего законодательства города Москвы и Российской Федерации с письменным уведомлением Арендодателя. Арендатор вправе в одностороннем порядке изменить режим работы Арендатора и/или его субарендаторов в Помещении при условии уведомления Арендодателя об изменении режима работы Арендатора и/или его субарендаторов в Помещении не менее чем за 10 (десять) календарных дней до даты изменения.

7.2. Для целей настоящего договора, Стороны приняли считать «рабочим днем» - обычный рабочий день в Российской Федерации при пятидневной рабочей неделе.

7.3. Порядок направления Арендодателем Арендатору и наоборот, документов следующий:

- по почте с описью вложенного и уведомлением о вручении по адресу для корреспонденции указанному в ст.9 настоящего договора;

или

- курьерской службой или нарочным по адресу для корреспонденции указанному в ст.9

9

настоящего договора.

В случае направления каких-либо обращений, сведений и иных документов, такие обращения, сведения и иные документы дублируются по электронному адресу, за исключением случая, когда настоящим Договором или Приложениями к нему прямо устанавливаются иные условия и порядок (и иные адреса) для направления соответствующего обращения, сведений или документа.

7.4. По всем вопросам, неурегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.5. В случае аварии, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий Арендатор за свой счет немедленно принимает все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендодатель возмещает ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если указанные события произошли по причинам, за которые несет ответственность Арендодатель, в порядке, установленном настоящим договором.

7.7. Все произведенные Арендатором неотделимые улучшения Помещения, включая те, которые сделаны с согласия Арендодателя, после прекращения действия настоящего Договора являются собственностью последнего, и их стоимость возмещению после прекращения договора аренды и/или зачета в счет Арендной платы не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

7.8. Арендатор не вправе ссылаться на любые недостатки не обнаруженные при осмотре, либо которые не могли быть им обнаружены при приемке помещения в рамках настоящего договора.

7.9. Настоящий договор может быть изменен или дополнен по отдельным статьям на основании двухстороннего соглашения.

Все изменения и дополнения считаются действительными, если они совершены в письменной форме и вступают в силу с даты их государственной регистрации.

7.10. Настоящий договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Арендодателя, один - для Арендатора.

7.11. Неотъемлемыми частями настоящего договора являются:

- Приложение № 1 - Акт приема-передачи.
- Приложение № 2 – Копия поэтажного плана помещения
- Приложение № 3 - Копии экспликации помещения.

Договор, приложения прошиты и заверены подписями и печатями сторон.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ

Арендодатель: ООО «Конкор-А»	Арендатор ИП Кожухарь Дмитрий Михайлович
Юридический адрес: 119192, г. Москва, Мичуринский пр-т, д. 36 Почтовый адрес: 109147, г. Москва, Б. Андроньевская ул., д. 25/33 ИНН 7729232330 КПП 772901001 Р/сч 40702810400030062501 в ОАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г. Москва Кор/сч 30101810400000000555 БИК 044525555 mitra-2007@yandex.ru	Адрес: г. Москва, ул. Чистова, д. 16, к. 6, кв. 11 ОГРНИП 317502900020941 ИНН 5008041274466 Р/сч 40802810602120000636 К/сч 30101810200000000593 БИК 044525593 «АЛЬФА-БАНК» (АО) freshmarket36@gmail.com



 (Дуон В. П.)



 (Кожухарь Д. М.)

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
нежилого помещения по
договору Аренды № 01-10/19 от «01» октября 2019 г.

г. Москва

«01» октября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КОНКОР-А», ОГРН: 1027700033338, ИНН: 7729232330, КПП: 772901001, юридический адрес: 117192, г. Москва, Мичуринский пр-т, д.36, адрес нахождения исполнительного органа: 109147, г. Москва ул. Большая Андроньевская, д. 25/33, в лице Генерального директора Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «МИТРА» Дююна Владимира Николаевича действующей на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 29 июня 2009 года, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Кожухарь Дмитрий Михайлович, ОГРНИП 317502900020941, ИНН 500804127466, адрес: г. Москва, ул. Чистова, д. 16, к. 6, кв. 11, именуемый в дальнейшем «Арендатор», действующий на основании листа записи ЕГРИП № 317502900020941 от 18.04.2017 г., с другой стороны, также далее именуемые в ряде случаев по отдельности и совместно «Сторона»/«Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель в соответствии с Договором аренды № 10-01/17 от 01.10.2017 г. передал, а Арендатор принял во временное возмездное владение нежилые помещения: 1 этаж (комнаты № 1-11, IVa, IVa-1, Б1, б Помещения II-III), общей площадью 821,4 (Восемьсот двадцать один целый четыре десятых) кв.м.) и подвал полностью (помещение I, к. 1-46 и помещение Ia, к. 1) общей площадью 982,2 (Девятьсот восемьдесят два целых две десятых) кв.м. (по плану БТИ), в дальнейшем «Помещение».

Помещение находится в здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Мичуринский проспект, д.36.

2. Помещение находится в удовлетворительном санитарном и технически исправном состоянии.
3. Помещение передается для самостоятельного использования Арендатором в соответствии с Договором Аренды.
4. Настоящий акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из «Сторон». Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

Помещение передал:

Помещение принял:

Арендодатель
ООО «КОНКОР-А»

Арендатор
ИП Кожухарь Д. М.

Юридический адрес: 117192, г. Москва,
Мичуринский пр-т, д. 36
Почтовый адрес: 109147, г. Москва, Б.
Андроньевская ул., д. 25/33
ИНН 7729232330/КПП 772901001
Р/сч 40702810400030062501 в ОАО
«ПРОМСВЯЗЬБАНК» г. Москва
Кор/сч 30101810400000000555
БИК 044525555

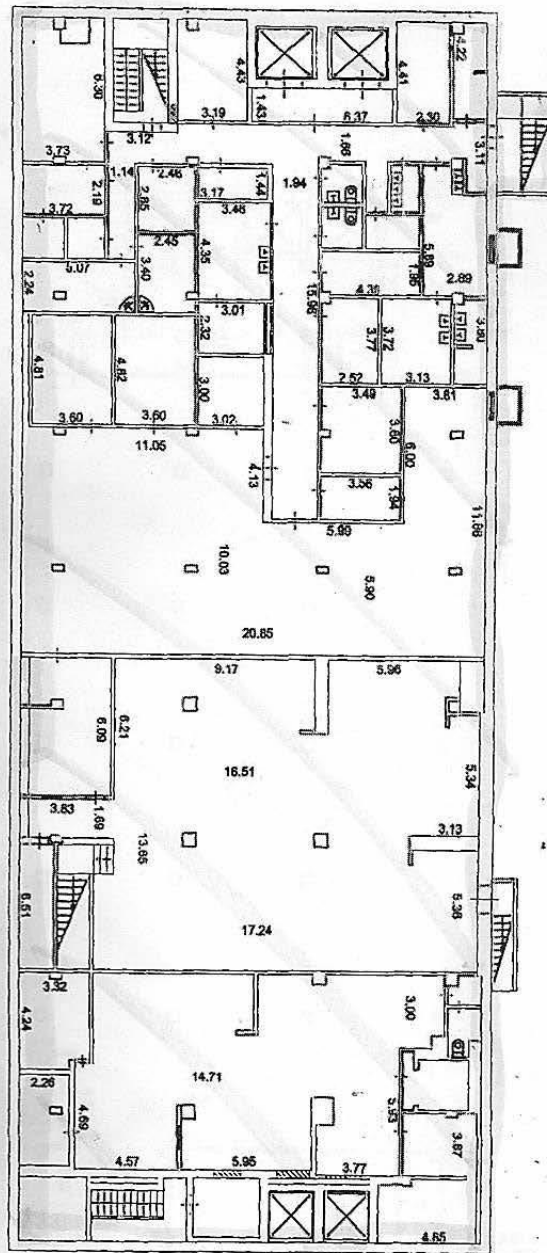
Адрес: г. Москва, ул. Чистова, д. 16, к. 6, кв. 11

ИНН 500804127466
Р/сч 40802810602120000636
К/сч 30101810200000000593
БИК 044525593
«АЛЬФА-БАНК» (АО)

Генеральный директор
(Дююн В. Н.)

(Кожухарь Д. М.)





ПОДВАЛ

по адресу: _____	Многоквартирный проект
домовый (этап) _____	дом № 38
корпус _____	строение (содержимое) _____
на чертеже: двенадцать, этаж: подвал, (земельный) _____	ВЛ № _____
карта № _____	№ 01/Москва

МОСГОРВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Мичуринский просп., 36

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 9.08.2013

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ
о перепланировке квартиры (помещения)
от 27.04.2009 N ОК-М1-638/9-(0)-1

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	пункт тепловой	21,8	21,8				прочая	320
	2	лестница	10,9			10,9		прочая	
	3	кабинет	13,9	13,9				складс.	
	4	коридор	9,1			9,1		складс.	
	5	пом. подсобное	10,1			10,1		складс.	
	6	пом. подсобное	6,6			6,6		складс.	
	7	цех	15,4	15,4				складс.	
	8	умывальная	5,4			5,4		складс.	
	9	цех	11,6	11,6				складс.	
	10	цех	8,5	8,5				складс.	
	11	кладовая	3,6			3,6		складс.	
	12	пом. подсобное	3,6			3,6		складс.	
	13	коридор	2,2			2,2		складс.	
	14	уборная	2,9			2,9		складс.	
	15	уборная	3,0			3,0		складс.	
	16	коридор	28,6			28,6		складс.	
	17	пом. подсобное	9,5			9,5		складс.	
	18	прочее	13,1	13,1				прочая	
	19	электрощитовая	10,7	10,7				прочая	
	20	коридор	31,8			31,8		складс.	
	21	комната охраны	4,6			4,6		складс.	
	22	кладовая	15,1			15,1		складс.	
	23	касса	7,0	7,0				складс.	
	24	гардеробная	8,2			8,2		складс.	
	25	коридор	4,8			4,8		складс.	
	26	кабинет	8,0	8,0				складс.	
	27	бельевая	2,8			2,8		складс.	
	28	прочее	3,3	3,3				складс.	
	29	гардеробная	11,2			11,2		складс.	
	30	камера холодиль	17,3	17,3				складс.	
	31	камера холодиль	17,3	17,3				складс.	
	32	камера холодиль	7,0	7,0				складс.	
	33	камера холодиль	9,1	9,1				складс.	
	34	склад	192,6	192,6				складс.	
	35	кабинет	22,2	22,2				складс.	
	36	пом. подсобное	9,1			9,1		складс.	
	37	лестница	2,0			2,0		складс.	
	38	зал торговый	228,6	228,6				торгов.	
	39	умывальная	1,7			1,7		торгов.	
	40	уборная	1,9			1,9		торгов.	

02 98 14 0008026

По адресу: Мичуринский просп., 36

стр. 2

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
41		пом.подсобное	6,7		6,7				торгов.
42		пом.подсобное	8,8		8,8				торгов.
43		зал торговый	129,3	129,3					торгов.
44		пом.подсобное	13,7		13,7				торгов.
45		пом.подсобное	8,3		8,3				торгов.
46		отдел.машинное	12,1		12,1				прочая
Итого по помещению			975,0	736,7	238,3				
---Нежилые помещения всего			975,0	736,7	238,3				
в т.ч. Торговые			399,0	357,9	41,1				
Складские			507,4	333,2	174,2				
Прочие			68,6	45,6	23,0				

Помещение N Ia Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 9.08.2013

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ
о перепланировке квартиры (помещения)

от 27.04.2009 N ОК-МЛ-638/9-(0)-1

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	1	пом.подсобное	8,2		8,2				320
Итого по помещению			8,2		8,2				
---Нежилые помещения всего			8,2		8,2				
в т.ч. Складские			8,2		8,2				

По адресу: Мичуринский просп., 36

стр. 3

Помещение N II-III Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 9.08.2013

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ
о перепланировке квартиры (помещения)

от 27.04.2009

N ОК-МЛ-638/9-(0)-1

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	тамбур	8,2			8,2	торгов.		320
	2	кабинет	11,7	11,7			торгов.		
	3	лестница	6,0			6,0	прочая		
	4	уборная	1,7			1,7	торгов.		
	5	пом.подсобное	2,9			2,9	торгов.		
	6	коридор	7,0			7,0	торгов.		
	7	пом.приема-выда	42,9			42,9	торгов.		
	8	кладовая	2,8			2,8	торгов.		
	9	моечная	2,8			2,8	торгов.		
	10	пом.подсобное	31,2			31,2	торгов.		
	11	зал торговый	704,2	704,2			торгов.		
	12	уборная	3,2			3,2	торгов.		
	13	пом.подсобное	5,6			5,6	торгов.		
	14	тамбур	6,0			6,0	торгов.		
	15	кабинет	5,3	5,3			торгов.		
	16	коридор	1,8			1,8	торгов.		
	17	пом.подсобное	9,3			9,3	торгов.		
	18	зал торговый	89,4	89,4			торгов.		
Итого по помещению			942,0	810,6	131,4				
---Нежилые помещения всего			942,0	810,6	131,4				
в т.ч. Торговые			936,0	810,6	125,4				
Прочие			6,0		6,0				

Помещение N IVa Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 21.10.2009

Решение префектуры АО о согласовании проведения работ
о перепланировке квартиры (помещения)

от 27.04.2009

N ОК-МЛ-638/9-(0)-1

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	лестница	8,2			8,2	торгов.		320
Итого по помещению			8,2			8,2			
---Нежилые помещения всего			8,2			8,2			
в т.ч. Торговые			8,2			8,2			

По адресу: Мичуринский просп., 36

стр. 4

Тип: Прочие

Последнее обследование 9.08.2013

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п	В	клетка лестнич	9,6		9,6		прочая		320
Итого по помещению			9,6		9,6				
---Нежилые помещения всего			9,6		9,6				
в т.ч. Прочие			9,6		9,6				

Тип: Прочие

Последнее обследование 9.08.2013

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	А	клетка лестнич	25,7		25,7		прочая		320
	В1	клетка лестнич	3,9		3,9		прочая		
	б	тамбур	2,0		2,0		прочая		
	В	клетка лестнич	16,8		16,8		прочая		
	в	тамбур	3,4		3,4		прочая		
	в1	тамбур	1,6		1,6		прочая		
	в2	тамбур	1,6		1,6		прочая		
	Г	клетка лестнич	41,6		41,6		прочая		
	Г1	тамбур	12,3		12,3		прочая		
Итого по помещению			108,9		108,9				
---Нежилые помещения всего			108,9		108,9				
в т.ч. Прочие			108,9		108,9				

Тип: Прочие

Последнее обследование 9.08.2013

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	А	клетка лестнич	18,0		18,0		прочая		320
	Б	клетка лестнич	16,5		16,5		прочая		
	В	клетка лестнич	17,9		17,9		прочая		
Итого по помещению			52,4		52,4				
---Нежилые помещения всего			52,4		52,4				
в т.ч. Прочие			52,4		52,4				

