



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

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №0420/03-03-ЭО
справедливой стоимости нежилого здания площадью
4 346,5 кв.м, расположенного по адресу: Российская
Федерация, г.Москва, мкр-н Северное Чертаново, корп.
823 (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055)

Дата проведения оценки: 08 мая 2020 года

Дата составления отчета: 08 мая 2020 года

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

Исполнитель: ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Москва, 2020г.

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 №10 от 06.04.2020 к Договору № 2016/АИ-АТ/001 от 20.10.2016 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ООО «ЭКСО» ТПП РФ) провело работы по определению справедливой стоимости нежилого здания площадью 4 346,5 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, мкр-н Северное Чертаново, корп. 823 (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055) (далее по тексту «Объект оценки»), по состоянию на 08 мая 2020г.

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

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

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

Проведенный анализ торговой недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилого здания площадью 4 346,5 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, мкр-н Северное Чертаново, корп. 823 (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055), по состоянию на 08 мая 2020 года составляет:

С учетом НДС: 1 100 828 000 (Один миллиард сто миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч) рублей

Без учета НДС: 917 356 666,67 (Девятьсот семнадцать миллионов триста пятьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

«Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки ...» (статья 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценщик

О. А.Ряскова

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП РФ

Ю.В. Сафонов



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	7
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	7
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	7
3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ...	8
4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	9
4.1. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
4.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
4.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	11
4.4. ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ	12
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
5.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
5.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
5.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ.....	16
5.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	16
5.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
5.6. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	17
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	18
6.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	18
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	23
6.3. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА НА 1 КВАРТАЛ 2020г.....	23
6.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	29
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
7.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	30
7.1.1. ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	30
7.1.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ.....	31
7.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
7.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	33
7.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	37
7.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
9. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ	47
10. ПРИЛОЖЕНИЯ	48

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Дополнительное соглашение №10 от 06.04.2020 к Договору № 2016/АИ-АТ/001 от 20.10.2016 об оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ».

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1-1

Объект оценки:	Нежилое здание площадью 4 346,5 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, мкр-н Северное Чертаново, корп. 823 (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055)
Имущественные права на объект оценки	Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.
Балансовая стоимость	899 522 500руб.
Обременения объекта оценки	Объект оценки обременен правами доверительного управления и аренды

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 1-2

Затратный подход	не применялся
Доходный подход	1 465 525 296р.
Сравнительный подход	979 262 104р.

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки – нежилого здания площадью 4 346,5 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, мкр-н Северное Чертаново, корп.823 (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055), по состоянию на 08 мая 2020г. составляет:

С учетом НДС: 1 100 828 000 (Один миллиард сто миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч) рублей

Без учета НДС: 917 356 666,67 (Девятьсот семнадцать миллионов триста пятьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

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

2. Задание на оценку

Таблица 2-1

<p>Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое здание площадью 4 346,5 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, мкр-н Северное Чертаново, корп. 823 (кадастровый номер 77:05:0006002:1055). 2. Нежилое здание площадью 3 913 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (кадастровый номер 77:08:0004006:1003). 3. Нежилые помещения площадью 1 027,3 кв.м., расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Нахимовский проспект, д. 61, в составе: подвал – комн. Б, В; пом. I – комн.1; пом. II – комн. с 1 по 32; этаж 1 – ком. Б, В, б; пом. II – комн. 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259). 4. Нежилое помещение площадью 100,6 кв.м. (этаж 1, помещение I, комната 1, помещение III, комната 1), расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр. 1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317)
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:</p>	<p>Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.</p>
<p>Вид стоимости:</p>	<p>Справедливая</p>
<p>Цель и задачи оценки:</p>	<p>Определение справедливой стоимости</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки:</p>	<p>Для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»</p>
<p>Дата оценки:</p>	<p>08 мая 2020 г.</p>
<p>Этапы, сроки проведения оценки:</p>	<p>В срок до 08 мая 2020 г.</p>
<p>Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ; - Федеральные стандарты оценки: <ul style="list-style-type: none"> 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.
<p>Допущения, на которых основывается оценка:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. - Перед оценщиком не ставится задача, и он не будет проводить как часть оценки стоимости специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности. - Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Управляющей Компании в письменном и устном виде и не вступающую в противоречие с его профессиональным опытом.

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

Примечание: для каждого Объекта оценки составляется отдельный отчет.

3. Сведения о Заказчике оценки и Оценщике

3.1.Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3-1

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

3.2.Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 3-2

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

<i>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</i>	
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Номер и дата заключение договора страхования:	№200005-035-000003 от 01.01.20г.
Период действия договора страхования:	с 01.01.20г. по 31.12.22г.
Размер страховой суммы	10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 01.03.2011г.
Сведения о трудовом договоре, заключенном между Оценщиком и юридическим лицом:	№01/11 от 01.03.2011г. с ООО «ЭКСО» ТПП РФ
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Удовлетворяют требованиям независимости, предусмотренным ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ.

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

Таблица 3-3

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1027700123835
Дата присвоения ОГРН:	13.08.2002г.
Место нахождения:	115191, город Москва, переулок Холодильный, д. 3, корп. 1, стр. 3, пом. 1, комн. 37
Контакты:	Телефоны: (495) 502-82-28 E-mail: ekso@eksotpp.ru; Home page: www.eksotpp.ru
<i>Сведения об обязательном страховании профессиональной ответственности юридического лица</i>	
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	СПАО «Ингосстрах»
Номер и дата заключение договора страхования:	№433-095139/19 от 30.12.2019
Период действия договора страхования:	01.01.2020 по 31.12.2021
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) • АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (уведомление о присоединении от 13.12.2006 №2600/1280), • Торгово-промышленная палата Российской Федерации (регистрационный номер 506 с 2005г.)
Аккредитации:	<ul style="list-style-type: none"> • Союз финансово-экономических судебных экспертов (свидетельство №035 от 25.05.2018, свидетельство №026 от 01.01.2019). • ОАО АКБ «Международный Финансовый Клуб» (уведомление о включение в Реестр оценщиков-партнеров №35-5/00 от

	<p>21.04.2014)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 марта 2010г., действителен до 22 мая 2022г.</p>	

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

4. Общие положения

4.1. Допущения, использованные Оценщиком при проведении оценки

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

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

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

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

- ✓ исходная информация по объекту оценки для проведения настоящей оценки предоставлена Заказчиком. Отчет выполнен в соответствии и в рамках предоставленного Заказчиком объема исходной информации по объекту оценки.
- ✓ в процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик;
- ✓ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов;
- ✓ исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. По тексту отчета делаются ссылки на источник полученной информации;
- ✓ настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения;
- ✓ права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества;
- ✓ отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки,

стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

✓ заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;

✓ мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта;

✓ Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.

✓ в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

✓ в процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

✓ в обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на Объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.

✓ согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки;

✓ от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с Объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения;

✓ Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы;

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

✓ договоры аренды Объекта оценки предоставлены Заказчиком, имеются в распоряжении Оценщика и исчерпывающе проанализированы им. Договоры аренды по требованию Заказчика о конфиденциальности в приложениях Отчета не приведены. Всем

заинтересованным лицам данные договоры могут быть предоставлены при обращении непосредственно к Заказчику. Оценщик прилагает к отчету реестр арендаторов Объекта оценки, подписанный и скрепленный печатью Заказчика, в целях ознакомления с условиями аренды по вышеуказанным договорам.

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

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

4.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

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

1. Федеральные стандарты оценки:

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

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

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

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

4.3. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

Таким образом, информация, использованная оценщиком, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении

итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

4.4. Требования к отчету

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

5. Описание Объекта оценки

5.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

При составлении Отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком:

1. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 23.03.2020г.
2. Договор аренды земельного участка №М-05-049452 от 26.08.2016г.;
3. Дополнительное соглашение от 14.07.2017г. к договору аренды земельного участка №М-05-049452 от 26.08.2016г.
4. Договор аренды нежилого помещения №СЧ823.01-0306/Д от 20 марта 2006г.
5. Дополнительное соглашение №1 от 05.12.2006г. к договору аренды нежилого помещения №СЧ823.01-0306/Д от 20 марта 2006г.
6. Дополнительное соглашение №2 от 01.12.2011г. к договору аренды нежилого помещения №СЧ823.01-0306/Д от 20 марта 2006г.
7. Дополнительное соглашение №3 от 01.10.2014г. к договору аренды нежилого помещения №СЧ823.01-0306/Д от 20 марта 2006г.
8. Реестр арендаторов по состоянию на 08.05.2020г.
9. Справка о балансовой стоимости на 07.05.2020г.

5.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

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

Таблица 5-1

Параметр	Характеристика	Источник
Наименование	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 23.03.2020г.
Местоположение	г.Москва, мкр. Северное Чертаново, корп. 823	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 23.03.2020г.
Текущее использование	Торговое	Результаты осмотра
Тип здания	ОСЗ	Результаты осмотра
Прилегающая территория	Обустроена	Результаты осмотра
Этажность	2	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 23.03.2020г.
Общая площадь, кв. м	4 346,5	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 23.03.2020г.
Год постройки	1983г.	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 23.03.2020г.
Электроснабжение	Есть	Результаты осмотра

Отопление	Есть	Результаты осмотра
Кондиционирование и вентиляция	Есть	Результаты осмотра
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Результаты осмотра
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Результаты осмотра
Памятник архитектуры	Нет	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 23.03.2020г.
Конструкция здания		
Фундамент	Блочный ж/б	Результаты осмотра
Стены, перегородки	Панели алюм.	Результаты осмотра
Перекрытия	ж/б плиты	Результаты осмотра
Наличие парковки	Есть	Результаты осмотра

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра

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

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

Таблица 5-2

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

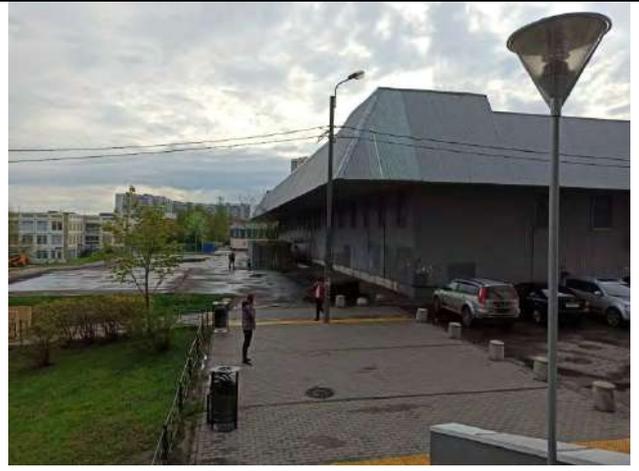
Источник: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/61.ru.txt>

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

Фотографии Объекта оценки

Внешний вид здания и прилегающей территории





Внутренние помещения





5.3. Информация о текущем использовании

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

На дату оценки объект оценки сдан в аренду согласно договору аренды нежилого помещения №СЧ823.01-0306/Д от 20.03.2006г. Арендатор – ООО «Копейка-Москва».

В соответствии с п.2.2. договора Арендатор использует арендуемые помещения по прямому назначению для ведения коммерческой деятельности. Под коммерческой деятельностью в Договоре понимается деятельность Арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, осуществляемая им в Помещении. В помещении Арендатор вправе осуществлять следующие виды деятельности: организация розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами, организация пунктов быстрого питания, оказание бытовых услуг населению, размещение собственных пищевых производств малой мощности для изготовления и реализации продуктов питания, оказание услуг по предоставлению офисных помещений.

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

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

5.5. Описание местоположения Объекта оценки

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

Месторасположение Объекта оценки



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

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

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

Станции метро: Чертановская, Южная.

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

5.6. Имущественные права

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО Управляющая компания «Аурум Инвестмент» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» (Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 23.03.2020).

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

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

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

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

6.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за 1 квартал 2020г.

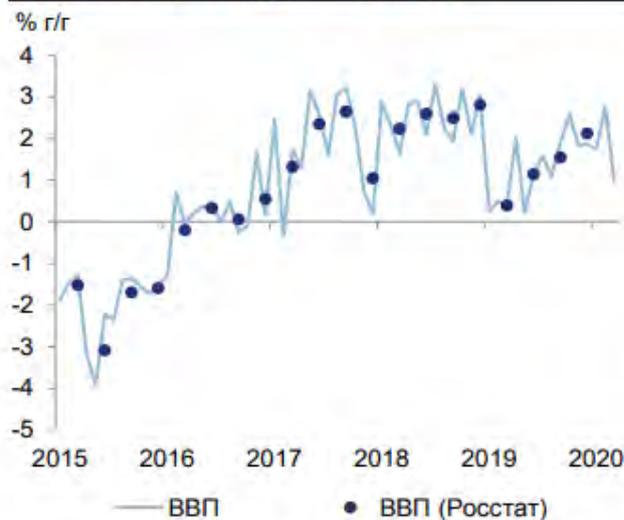
Картина деловой активности за I квартал 2020 года Экономическая активность По оценке Минэкономразвития России, в 1кв20 темп роста ВВП составил 1,8 % г/г (4кв19 – 2,1 % г/г, 2019 г. – 1,3 % г/г). В отраслевом разрезе драйверами роста ВВП в первые три месяца текущего года стали торговля и обрабатывающая промышленность (вклады за январь–март составили 1,0 и 0,4 п.п. соответственно). Положительный вклад в темпы роста ВВП в 1кв20 внес календарный фактор (дополнительный день в феврале).

Рост ВВП в марте 2020 г. оценивается на уровне 0,9 % г/г (в феврале – 2,8 % г/г и 1,7–1,9% г/г с исключением календарного фактора). Основное сдерживающее влияние на темпы роста российской экономики в марте оказывало ухудшение внешнеэкономической конъюнктуры на фоне снижения цен на сырьевые товары и введения карантинных ограничений в странах – торговых партнерах.

Основной вклад в рост ВВП в марте, по оценке, внесла торговля (вклад в ВВП сохранился на среднем уровне января–февраля – 1,0 п.п.). При этом оборот розничной торговли ускорился до 5,6 % г/г с 4,6 % г/г в феврале, обновив максимум с декабря 2014 года. Повышенный спрос отразился в том числе на автомобильном рынке: продажи легковых автомобилей выросли в марте на 4,0 % г/г после сокращения на 2,2 % г/г месяцем ранее.

Положительный вклад в темпы роста ВВП в марте также внес сектор услуг (0,3 п.п.). Вклад промышленного производства и строительства оценивается на околонулевом уровне.

Рис. 1. В марте темп роста ВВП оценивается на уровне 0,9 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В марте основную поддержку экономике оказала торговля



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем существенный отрицательный вклад в темпы роста ВВП в марте внес транспортный сектор (-0,3 п.п.). В марте был зафиксирован максимальный за последние 5 лет спад грузооборота транспорта (-7,1 % г/г, -0,5 % г/г в феврале), что связано, в первую очередь, со снижением внешнего спроса на товары российского сырьевого экспорта.

Рис. 3. Рост розничного товарооборота обновил максимум с декабря 2014 г.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Рост объемов строительства в марте вернулся на уровень 2019 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

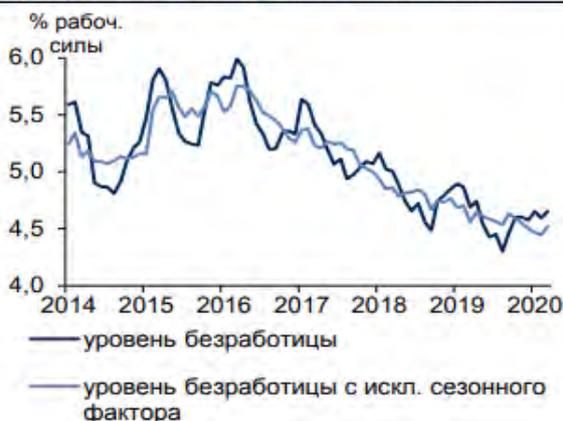
Рынок труда и доходы населения

Уровень безработицы в марте продолжает сохраняться на низком уровне – 4,5 %. Совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности в марте увеличилась на 107,6 тыс. человек (0,1% м/м SA), в годовом выражении снижение также замедлилось до -0,2 % г/г (февраль -0,8 % г/г). Численность занятого населения с исключением сезонности увеличилась на 46,9 тыс. человек (0,1 % м/м SA), в годовом выражении снижение замедлилось до -0,1 % г/г (февраль -0,5 % г/г). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора увеличилась на 60,7 тыс. человек (1,8 % м/м SA), в годовом выражении снижение замедлилось до -0,9 % г/г (февраль - 6,3 % г/г).

В целом за январь-март 2020 г. численность рабочей силы уменьшилась относительно соответствующего периода прошлого года на 261,7 тыс. человек (-0,3 % г/г) как за счет снижения численности занятых (-112,4 тыс. человек или -0,2 % г/г), так и за счет снижения численности безработных (-149,3 тыс. человек или -4,1 % г/г). Уровень безработицы составил 4,6 % от рабочей силы (с исключением сезонности – 4,5 % от рабочей силы).

На фоне сохранения безработицы на низких уровнях заработные платы в январе-феврале 2020 г. продолжали расти. Среднемесячная номинальная заработная плата в феврале увеличилась на 8,1 % г/г (после 9,1 % г/г в январе), реальная – на 5,7 % г/г (6,5 % г/г месяцем ранее). В целом за январь-февраль рост среднемесячной заработной платы составил 8,8 % г/г в номинальном выражении, 6,3 % г/г – в реальном.

Рис. 5. Уровень безработицы в марте вернулся на январские значения



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. В феврале 2020 г. продолжился рост заработной плат



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост оплаты труда внес основной положительный вклад (1,7 п.п.) в рост реальных денежных доходов населения, который, по данным Росстата, за 1кв20 составил 0,9 % г/г. Поддержку динамике денежных доходов населения также оказывали социальные выплаты, вклад которых составил 0,3 п.п. Вместе с тем другие доходные компоненты – доходы от собственности и предпринимательской деятельности, а также прочие доходы – по итогам 1кв20 продемонстрировали отрицательную динамику в годовом выражении.

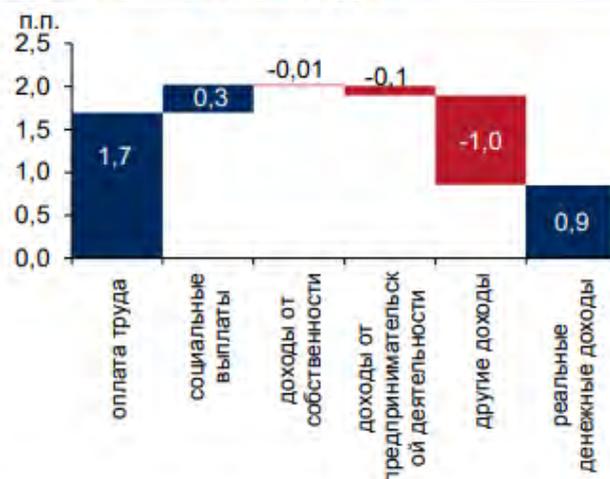
Кроме того, ускорение роста обязательных платежей в 1кв20 (до 8,2 % г/г), которые включают, в том числе, проценты по кредитам, обусловило увеличение разрыва в динамике реальных денежных доходов и реальных располагаемых денежных доходов населения, которые по итогам января–марта сократились на 0,2 % г/г.

Рис. 7. В 1кв20 реальные денежные доходы выросли на 0,9 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Основной вклад в динамику реальных денежных доходов внесла оплата труда



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019	4кв19	3кв19	2018
ВВП	1,8*	0,9*	2,8*	1,7*	1,3	2,1	1,5	2,5
Сельское хозяйство	3,0	3,0	3,1	2,9	4,0	5,3	5,0	-0,2
Строительство	1,1	0,1	2,3	1,0	0,6	0,9	0,5	6,3
Розничная торговля	4,3	5,6	4,6	2,6	1,9	2,1	1,2	2,8
Грузооборот транспорта	-4,0	-7,1	-0,5	-3,9	0,6	-0,8	-0,3	0,2
Промышленное производство	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3	1,8	3,1	3,5
Добыча полезных ископаемых	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5	0,0	1,8	3,8
добыча угля	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6	2,0	0,0	5,7
добыча сырой нефти и природного газа	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5	-0,4	1,3	2,9
добыча металлических руд	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7	3,3	1,3	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4	8,8	12,1	4,2
Обрабатывающие производства	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6	3,9	4,4	3,6
пищевая промышленность	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4	6,7	3,9	3,4
легкая промышленность	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6	5,9	0,4	3,4
деревообработка	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5	1,8	1,1	11,4
производство кокса и нефтепродуктов	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2	4,9	0,6	2,6
химический комплекс	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1	6,1	6,5	3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2	1,9	2,2	0,4
металлургия	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4	0,9	2,6	1,9
машиностроение	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1	0,5	1,3	6,1
прочие производства	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4	-0,5	10,2	6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0	-0,9	1,9	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2	-11,7	-4,9	2,9

Показатели рынка труда

	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019	4кв19	3кв19	2018
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,7	6,5	2,9	4,6	3,0	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,1	0,3	-	2,0	1,5	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,1	9,1	7,5	8,2	7,4	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,3	0,3	-	2,6	2,3	-
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	-	-	-	1,0	1,8	2,9	0,1 ²
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	-	-	-	-	-0,4	0,3	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	-	-	-	1,7	2,3	3,5	1,1 ³
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	-	-	-	-	-0,2	0,5	-
Численность рабочей силы*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-0,2	-0,8	-0,1	-1,0	-0,5	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	75,3	75,3	75,2	75,4	-	75,5	75,2	-
Численность занятых*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	-0,1	-0,5	0,2	-0,8	-0,2	-1,0	0,3
млн. чел. (SA)	71,9	71,9	71,8	72,0	-	72,0	71,8	-
Численность безработных*								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,1	-0,9	-6,3	-5,0	-5,3	-4,6	-5,2	-7,8
млн. чел. (SA)	3,4	3,4	3,3	3,4	-	3,4	3,4	-
Уровень занятости*								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	59,4	59,4	59,5	-	59,5	59,3	-
Уровень безработицы**								
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,5	4,7/4,5	4,6/4,4	4,7/4,5	4,6/-	4,6/4,5	4,4/4,6	4,8/-

* Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Картина инфляции. Апрель 2020 года

В марте 2020 г. инфляция ускорилась до 2,54 % г/г после 2,31 % г/г в феврале. Рост цен по отношению к предыдущему месяцу составил 0,6 % м/м в марте после 0,3 % м/м в феврале, с исключением сезонного фактора – 0,5 % м/м SA (после 0,2 % м/м SA в феврале).

Ключевыми проинфляционными факторами в марте стали ослабление рубля (по оценке, на 15,9 % по отношению к февралю в номинальном эффективном выражении после стабильной динамики в начале года), а также повышенный спрос в отдельных сегментах потребительского рынка. Вместе с тем дополнительный вклад указанных факторов в годовые темпы роста потребительских цен (по оценке, 0,2–0,3 п.п. в марте) оказался меньше, чем в предыдущие периоды волатильности на валютном рынке.

Продовольственные цены выросли на 0,8 % м/м SA в марте (после 0,2 % м/м SA в феврале и околонулевой динамики в январе). В прошедшем месяце наблюдалось удорожание продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции (крупы и бобовые, макаронные изделия, мясо и птица, сахар). При этом рост цен на плодоовощную продукцию замедлился (до 2,5 % м/м после 5,3 % м/м в феврале), что оказало сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию с целом. За годовой период рост цен на продовольственные товары ускорился до 2,2 % г/г с 1,8 % г/г в феврале.

Монетарная инфляция – показатель, очищенный от волатильных и регулируемых компонентов – также продемонстрировала ускорение. В терминах последовательных приростов (в аннуализированном выражении) монетарная инфляция впервые с января 2019 г. превысила целевой ориентир Банка России, достигнув отметки 5,5 % м/м SAAR (1,7 % м/м SAAR в феврале). Темпы монетарной инфляции по отношению к аналогичному месяцу прошлого года в марте составили 2,6 % г/г (после 2,3 % г/г в феврале).

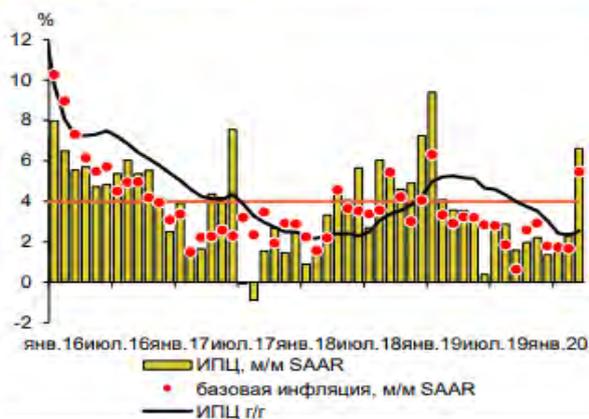
Основной вклад в рост монетарной инфляции внесло увеличение темпов роста цен непродовольственных товаров (0,5 % м/м SA в марте после 0,2 % м/м SA в среднем за предыдущие 12 месяцев). Наиболее выраженное ускорение наблюдалось в сегменте товаров длительного пользования, включая легковые автомобили, телерадиотовары, персональные

компьютеры, а также электротовары и другие бытовые приборы. Рост цен на непродовольственные товары по отношению к соответствующему месяцу прошлого года ускорился до уровня января – 2,5 % г/г после 2,3 % г/г в феврале.

В то же время рост цен на нерегулируемые услуги оставался сдержанным (0,4 % м/м SA и 3,0 % г/г в марте после соответственно 0,4 % м/м SA и 2,9 % г/г в феврале), в том числе на фоне введения ограничительных мер в отдельных сегментах рынка (туристические услуги, пассажирские перевозки).

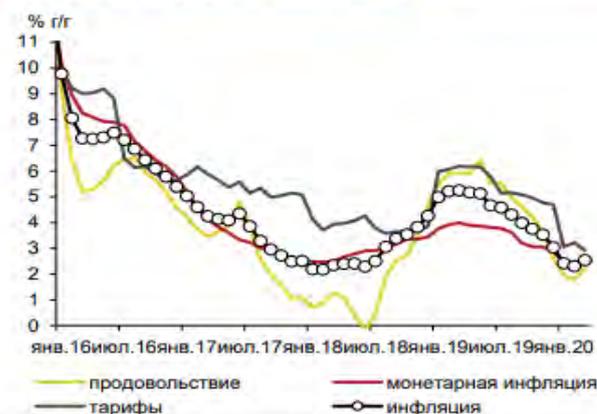
При условии дальнейшей стабилизации курсовой динамики ожидается исчерпание эффекта переноса валютного курса и нормализация темпов роста потребительских цен. В апреле инфляция прогнозируется на уровне 0,4–0,5 % м/м, что соответствует диапазону 2,6–2,7 % г/г.

Рис. 1. Монетарная инфляция превысила целевой ориентир Банка России...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...на фоне ускорения роста цен в основных сегментах потребительского рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Индикаторы инфляции

	мар.20	фев.20	январь.20	дек.19	дек.18	дек.17	дек.16
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,3	2,4	3,0	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,3	0,4	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,2	0,1	0,1	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	1,8	2,0	2,6	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,6	0,7	0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,2	0,0	0,0	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,3	2,5	3,0	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,0	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,1	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	3,0	2,8	3,8	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,4	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,3	0,2	0,2	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,4	2,7	3,1	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,1	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,1	0,0	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,3	2,5	2,9	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,2	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,1	0,1	0,1	-	-	-

*оценка Минэкономразвития России

Источник: <http://economy.gov.ru/>

6.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

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

6.3. Обзор рынка торговой недвижимости Московского региона на 1 квартал 2020г.

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги I квартала 2020 года на рынке торговой недвижимости. По результатам исследования аналитиками были определены ключевые события рынка ритейла:

В I квартале 2020 года на московском рынке торговой недвижимости были введены в эксплуатацию два торговых центра: в составе МФК «Квартал West» (GLA 58 000 кв. м) и в составе тематического парка развлечений «Остров Мечты» (GLA 70 000 кв. м).

По итогам I квартала вакантность в ТЦ столицы составляет 6,5%, что на 0,5 п. п. ниже, чем в аналогичном квартале прошлого года.

Наблюдается низкая активность со стороны новых международных торговых операторов: на рынок России вышло всего 4 новых бренда, в аналогичном периоде 2019 года – 5 брендов.

Ставки аренды на торговые помещения в ТЦ существенно не изменились за I квартал и в целом остались на прежнем уровне.

Основные показатели рынка торговых площадей в I квартале 2020 г.

Основные показатели*	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн кв. м	13,5/6,51
Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	405/138
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	≈1 470,3/≈794,3
Доля вакантных площадей, %	6,5 (+0,4 п.п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0–120 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	3 000–20 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000–10 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	519,5

* Приведены показатели только по качественным профессиональным ТЦ.

** Изменение по сравнению с показателем на конец 2019 г..

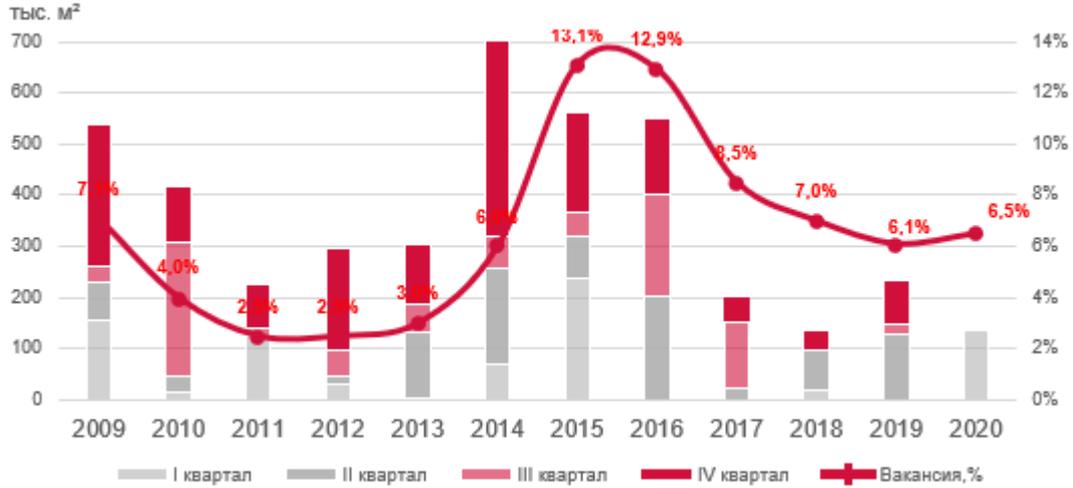
Предложение торговых площадей в Москве

По итогам I квартала 2020 года общий объем предложения рынка торговой недвижимости Москвы составил 13,5 млн кв. м (GLA – 6,51 млн кв. м). Рост показателя обеспечило открытие двух торговых центров: в составе МФК «Квартал West» (GLA 58 000 кв. м) и в составе тематического парка развлечений «Остров Мечты» (GLA 70 000 кв. м). Стоит отметить, что второй объект на текущий момент не функционирует в связи с введенными ограничениями на работу развлекательных центров.

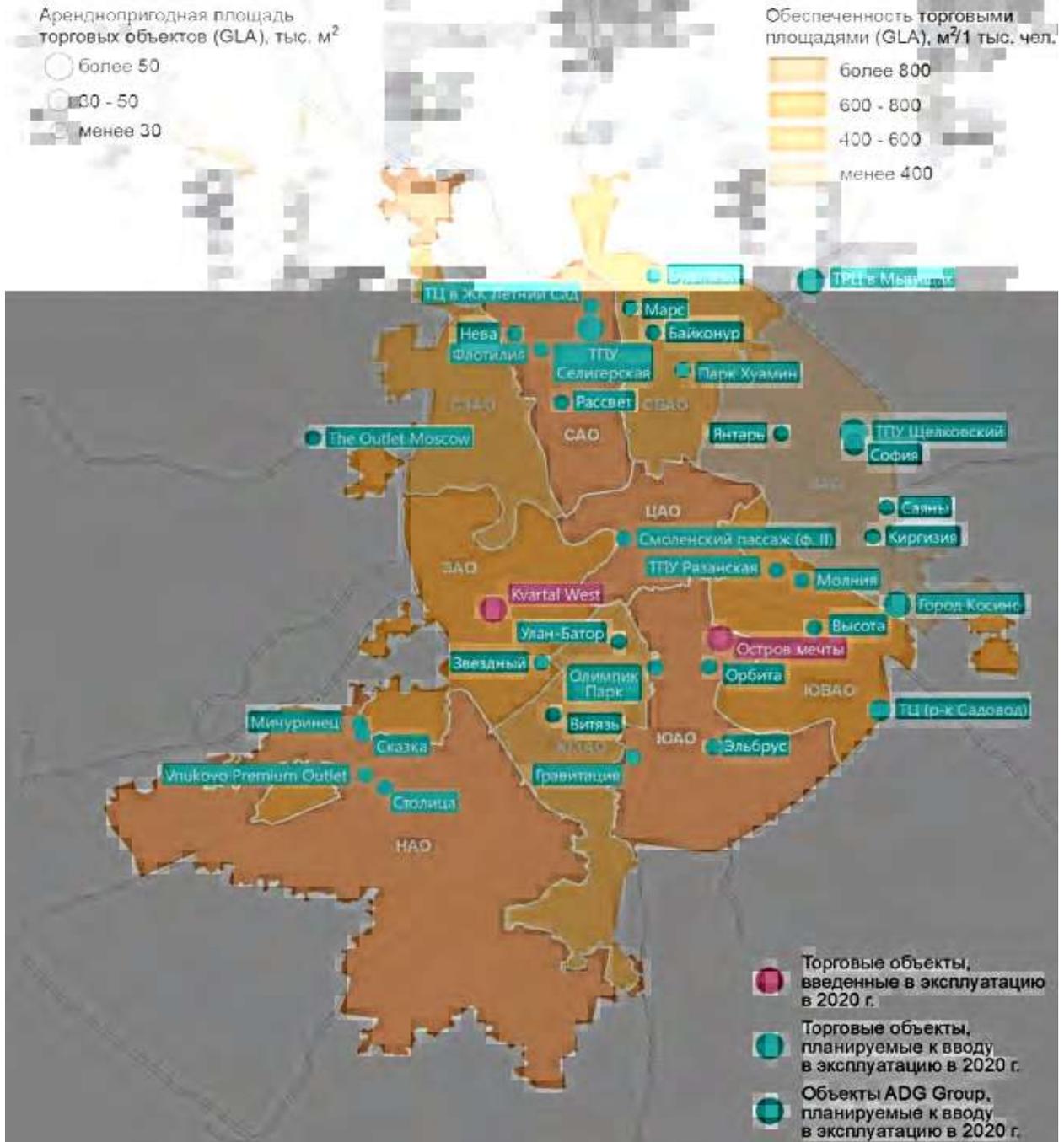
Ввод нового предложения суммарной арендопригодной площадью 138 000 кв. м составляет 17,3% от всего запланированного на 2020 год объема.

Открытия аутлетов The Outlet и Vnukovo Premium Outlet, а также объектов редевелопмента сети кинотеатров ADG Group, анонсированные на I квартал 2020 года, перенесены на следующие кварталы.

Динамика открытия новых ТЦ/ТРЦ и доля вакантных площадей



Торговые центры, открывшиеся и планируемые к открытию в 2020 г.



Спрос на площади в ТРЦ Москвы

Уровень вакансии в торговых центрах Москвы за I квартал 2020 года существенно не изменился и составил 6,5%, что на 0,5 п.п. ниже показателя I квартала 2019 года и на 0,4 п.п. выше итогового показателя прошлого года. В расчете вакансии не учитывался ТЦ «Остров Мечты», т.к. на момент исследования объект не осуществлял работу. В крупнейших концептуальных торговых центрах доля свободных площадей составляет около 3% от общей арендопригодной площади объекта.

В I квартале 2020 года на российский рынок вышло 4 международных розничных оператора, на 1 меньше, чем за аналогичный период 2019 года. Среди дебютантов – бренды, соответствующие ценовым сегментам «выше среднего», различных профилей: «одежда, обувь, белье», «спорт», «косметика и парфюмерия».

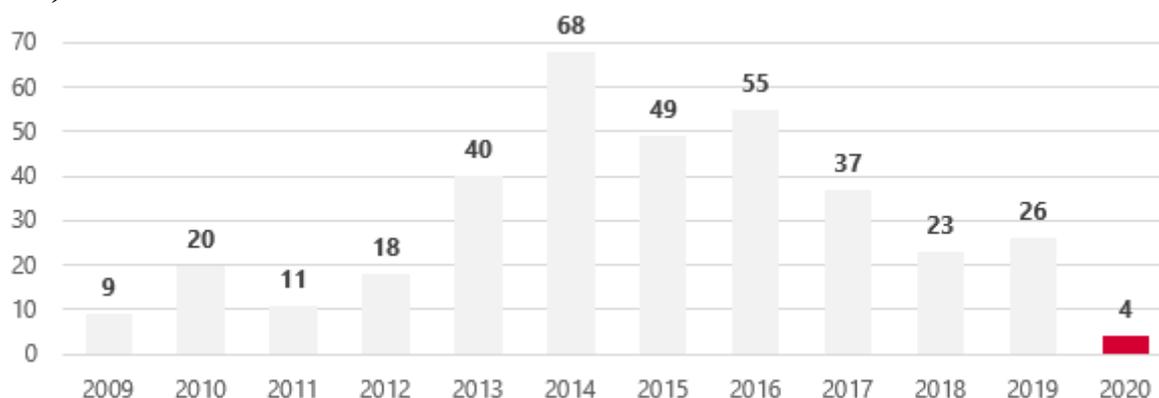
Международные ритейлеры, вышедшие на российский рынок в I квартале 2020 г.

№	Бренд / торговый оператор	Страна происхождения бренда	Профиль	Ценовой сегмент
1	UFC Gyms	США	Спорт	Выше среднего
2	Filorga	Франция	Косметика и парфюмерия	Выше среднего
3	Suitsupply Woman	Нидерланды	Одежда / Обувь / Белье	Премиум
4	Ereda	Италия	Одежда / Обувь / Белье	Премиум

Структура брендов, вышедших на российский рынок за последние 10 лет (по ценовому сегменту)



Динамика выхода международных операторов на российский рынок за последние 10 лет (шт.)



В 2020 году ожидается выход брендов &OtherStories (одежда), WeekDay (одежда), Urban Revivo (одежда), Minimi (детская одежда), Skin&Co Roma (косметика), тематического парка DreamPlay в ТРЦ «Авиапарк», парка развлечений японской группы Round One Corporation в ТРЦ «Европейский», датской сети товаров для дома JYSK.

Отмечается активное развитие торговых точек российских дизайнеров – 40 магазинов в ключевых ТЦ столицы в 2019 году против 20 годом ранее. Основной прирост обеспечено развитием таких брендов как: BRUSNIKA, 12Storeez, Ame-store. Профиль большинства российских брендов – это «одежда» (95%), 44% брендов позиционируют себя в среднем ценовом сегменте, около трети (27%) – игроки сегмента «выше среднего».

Торговые точки брендов российских дизайнеров



Евгения Хакбердиева, директор департамента торговой недвижимости Knight Frank, отмечает: «В конце I квартала на первый план вышло решение глобальных проблем, оказывающих сильное негативное влияние на все сферы экономики, в частности на рынок торговых центров – как на девелоперов, так и ритейлеров. В условиях существующей неопределенности и введения принудительных ограничительных мер рынок пытается подстроиться под новые правила. Наибольшую активность проявляют игроки онлайн сектора, в частности продуктового».

Стоит отметить “мобилизацию”, которую проявляют участники рынка. Так, ассоциация участников fashion-индустрии запустила проект “Свободные мощности”, который предоставляет возможность разместить заказ коллекции онлайн. Wildberries предлагает программу трудоустройства, компания Bosco задействовала часть производства для пошива медицинских масок, а косметические бренды Mixit и Faberlic займутся выпуском антисептиков».

Коммерческие условия аренды площадей в ТЦ Москвы

По итогам I квартала 2020 года не отмечено значительных колебаний ставки аренды на помещения в торговых центрах Москвы – фиксируются небольшие изменения уровня верхней ставки процента с товарооборота по некоторым операторам в пределах 3-7%, что связано в большей степени с индексацией в результате переподписания договоров.

Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне «фуд-корта» и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 000 руб./кв. м/год. В то время как минимальные ставки аренды устанавливаются для аренды площадей более 2 000 кв. м для якорных арендаторов.

Для операторов торговой галереи ставка операционных расходов составляет 6 000 - 10 000 руб./кв. м/год, для якорных арендаторов – 1 500 - 3 000 руб./кв. м/год. Стоимость операционных расходов в сравнении с годом ранее не изменилась.

Условия аренды в торговых центрах

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*	% от Т/О
Гипермаркет (>7 000 м ²)	4 500–10 000	1,5–4
DIY (>5 000 м ²)	3 000–9 000	4–6
Супермаркет (1 000–2 000 м ²)	12 000–23 000	4–6
Супермаркет (450–900 м ²)	18 000–35 000	6–8
Товары для дома (<1 500 м ²)	6 000–10 000	10–12
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м ²)	8 000–20 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м ²)	6 000–12 000	6–8
Детские товары (1 200–2 000 м ²)	6 000–16 000	7–9
Операторы торговой галереи:		
Якоря более 1 000 м ²	0т–12 000	4–12
Мини-якоря 700–1 000 м ²	0–14 000	6–12
Мини-якоря 500–700 м ²	0–16 000	6–12
300–500 м ²	0–25 000	5–12
150–300 м ²	8 000–18 000	6–14
100–150 м ²	16 000–36 000	10–14
50–100 м ²	25 000–80 000	12–14
0–50 м ²	45 000–120 000	12–14
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2 000–4 000 м ²)	4 000–8 000	10–14
Кинотеатр (2 500–5 000 м ²)	0–6 000	8–12
Общественное питание:		
Food-court	45 000–150 000	12–15
Кафе	15 000–90 000	12–15
Рестораны	0–25 000	10–15

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров.

Ставки капитализации

Ставки капитализации за последние 6 месяцев не претерпели изменений. По итогам I полугодия 2019 года диапазон ставок капитализации на первоклассные активы составляет в офисном сегменте 9,5-10%, в торговой недвижимости – 9,75-10,25%, в складской и индустриальной недвижимости диапазон составляет 11,5-12%.

Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/13775>

Прогноз для рынка торговой недвижимости Москвы

Согласно планам, анонсированным девелоперами торговых объектов, в 2020 году на столичном рынке планируется ввести около 794 000 кв. м торговых площадей. Из 29

заявленных к открытию торговых центров 4 объекта – торговые центры в составе ТПУ: «Щелковский» (GLA 70 000 кв. м), «Рязанская» (GLA 14 000 кв. м) и «Рассказовка» (GLA – 18 600 кв. м), ТПУ «Селигерская» (GLA 145 000 кв. м).

Крупнейшими проектами среди заявленных к открытию являются ТРЦ в Мытищах от ГК «Ташир» (GLA – 144 000 кв. м) и ТРЦ «Город Косино» (GLA – 72 000 кв. м). Также в планах открытие двух премиум аутлет-центров Vnukovo Premium Outlet (GLA 11 900 кв. м) и The Outlet Moscow (GLA 14 500 кв. м).

Торговые центры, планируемые к открытию в 2020 г.

Название	Адрес	GBA	GLA
ТПУ «Селигерская»	Дмитровское ш. / Коровинское ш.	160 000	145 000
ТРЦ в Мытищах	Ярославское ш., д. 2Б	175 000	144 000
«Город Косино»	Новоухтомское шоссе	127 000	72 000
ТПУ «Щелковский»	Щелковское ш., 75	100 000	70 000
«Флотилия»	Флотская ул., д. 7, стр. 1	28 000	23 000
«Смоленский пассаж» (фаза II)	Смоленская пл., вл. 7-9	58 437	19 647
ТПУ «Рассказовка» («Сказка»)	ш. Боровское/ул. Корнея Чуковского	29 000	18 608
«Гравитация»	Чертановская ул.	30 000	18 500
The Outlet Moscow	Новая Рига, 5 км от МКАД	27 000	14 500
«Молния»	Рязанский проспект в ЖК кварталы 21,19	18 450	14 020
ТПУ «Рязанская»	Нижегородская ул.	20 000	14 000
Vnukovo Premium Outlet	деревня Лапшинка	17 000	11 900
«Олимпик Парк»	Электролитный пр-д, д. 3Б	20 000	11 000
«Столица»	Московский, Киевское шоссе	18 000	10 000

Объекты ADG Group, запланированные к вводу в 2020 году

Название	Адрес	GBA	GLA
Байконур	Декабристов ул., д. 17	13 454	9 541
Будапешт	Лескова ул., 14	19 103	9 736
Витязь	Миклухо-Маклая ул., д. 27а	16 650	12 197
Высота	Юных Ленинцев ул., 52	8 944	6 139
Звездный	Вернадского пр-т, д. 14	6 343	5 288
Киргизия	Зеленый пр-т, 81	26 147	13 592
Марс	Инженерная ул., д. 1	8 070	6 184
Нева	Беломорская ул., 16А	8 664	5 890
Орбита	Андропова просп., 27	9 066	5 958
Рассвет	Зои и Александра Космодемьянских, д. 23	9 365	6 460
Саяны	Саянская ул., д. 9	5 260	3 026
София	Сиреневый бул., 31	62 070	35 513
Улан-Батор	Гримау ул., д. 12	8 672	5 913
Эльбрус	Кавказский бул., д. 17	6 919	4 701
Янтарь	Открытое ш., д. 4с1	12 613	8 536

«Поскольку рынок вошел в период турбулентности только в середине марта, основные рыночные показатели еще не успели скорректироваться, серьезные изменения нас ожидают во II квартале. Сейчас владельцы и арендаторы совместно ищут пути смягчения последствий кризиса для обеих сторон, в частности при содействии государственных мер поддержки. Конец квартала отмечен закрытием целого ряда ТЦ и магазинов, кафе, ресторанов, в связи с чем ряд девелоперов, например МЕГИ, пошли на встречу арендаторам и отменили начисление арендной платы на весь срок закрытия магазинов в составе торговых центров. Даже в Европе это сделали не сразу», – поясняет Евгения Хакбердиева, директор департамента торговой недвижимости Knight Frank.

До конца года аналитики Knight Frank ожидают снижения активности в развитии арендаторов, вызванной приостановлением работы магазинов непродуктивного

профиля в связи с пандемией и девальвацией рубля. Последствием эпидемиологической ситуации в стране также станет перенос сроков открытия ряда объектов, запланированных во второй половине 2020 года, рост уровня вакансии на фоне кризиса и ввода новых торговых площадей, и соответственно, изменение коммерческих условий как по действующим, так и по новым контрактам», – добавляет Евгения Хакбердиева.

Источник: <https://zdanie.info/2393/2466/news/14191>.

6.4. Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости

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

1. Месторасположение (расположение ближе к центру города) увеличивает стоимость объектов по сравнению с объектами, расположенными на окраинах города;
2. Особенности расположения (этаж расположения помещений). Помещения, расположенные в цоколях и подвалах, дешевле, чем помещения, расположенные на надземных этажах, в среднем, на 20-30%;
3. Тип, год постройки и техническое состояние здания (помещения, расположенные в новых зданиях, дороже помещений, расположенных в зданиях старой постройки);
4. Площадь помещений. Наибольшим спросом пользуются помещения с меньшей площадью, такие помещения, как правило, более ликвидные и продаются по ценам выше, чем помещения большей площади.
5. Качество отделки. Помещения с качественной отделкой продаются и сдаются в аренду дороже, чем помещения с простой отделкой;
6. Парковка. Наличие таких улучшений как наличие парковки, является важным критерием. Здания, которые имеют организованные, охраняемые парковки котируются выше, чем, здания и помещения, имеющие лишь стихийные парковки. Увеличение стоимости объекта, за счет улучшений в виде наличия организованной парковки составляет в среднем 10%;
7. Выход на красную линию (1-ая линия домов). Торговые помещения, имеющие выход на 1-ую линию домов, оцениваются выше, чем помещения, расположенные на 2-ой линии домов и внутри кварталов. Увеличение стоимости объекта, за счет имеющегося выхода на красную линию составляет в среднем 20%;

7. Определение справедливой стоимости Объекта оценки

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

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

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

том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.» определению подлежит рыночная стоимость.

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

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

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

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

7.1. Анализ наиболее эффективного использования

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

7.1.1. Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

- ✓ отбор вариантов использования объекта оценки;
- ✓ проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- ✓ проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- ✓ выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;

- ✓ формирование вывода о признанном Оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

7.1.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- ✓ торговое;
- ✓ офисное.

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

Таблица 7-1

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

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

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

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

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3.Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

7.3.1.Общие положения

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

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

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

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

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

Определение ставки капитализации;

Определение рыночной стоимости.

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

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

Совокупный доход складывается из текущих поступлений и прироста капитала.

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

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

$$ПВД = A \times S$$

где:

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

S – площадь объекта, кв.м.

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

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

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

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

7.3.2. Определение рыночной арендной ставки

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

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

Согласно условиям договора аренды нежилого помещения от 20.03.2006г. №СЧ823.01-0306/Д и дополнительным соглашениям к нему арендная ставка за пользование Объектом оценки установлена в размере 127 118,65 у.е. за календарный месяц по курсу ЦБ РФ на день оплаты. Условная единица (1 у.е.) – валюта (1 доллар США, 1 евро), равняется валюте, курс которой к российскому рублю выше на дату платежа.

В ставку Арендной платы не включаются:

- ✓ НДС и налоги с продаж
- ✓ - коммунальные услуги:
 - отопление;
 - водоснабжение (горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация и др.);
 - электроэнергия;
- ✓ плата за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящиеся на нем помещения;
- ✓ плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования;
- ✓ оплата услуг организаций, пользование которыми необходимо при осуществлении торговой деятельности;
- ✓ плата за пользование каналами связи и передачи информации;
- ✓ плата за обслуживание прилегающей территории и расположенную на ней имущества;
- ✓ возмещение страховых премий (страховых взносов).

Расчет арендной ставки приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-2

Арендная ставка согласно договору аренды от 20.03.2006г. № СЧ823.01-0306/Д без учета НДС и операционных расходов, у.е. в месяц		127 118,65
Кур ЦБ РФ на дату оценки		
	\$1	74,1169
	€1	80,0611
Для расчета арендной ставки на дату оценки принято значение		80,0611
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц		10 177 259р.
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./год		122 127 108р.
Общая площадь, кв.м		4 346,50
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год		28 098р.

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

Таблица 7-3

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/163929810/	https://www.cian.ru/rent/commercial/228882253/	https://www.cian.ru/rent/commercial/13684469/	https://www.cian.ru/rent/commercial/229121166/	https://www.cian.ru/rent/commercial/225799151/
Адрес	Москва, Сумской проезд, 5К1	Москва, Чертановская ул., 1ВК1	Москва, Кировоградская ул., 9К1	Москва, Кировоградская ул., 18К3	Москва, Чертановская ул., 40к1
Арендная ставка, руб./мес.	1 798 400р.	324 000р.	1 171 459р.	280 000р.	249 960р.
Арендная ставка, руб./кв.м/год	33 720р.	36 000р.	25 000р.	24 000р.	24 996р.
Что включает арендная ставка	Арендная ставка включает операционные расходы	Арендная ставка не включает НДС и операционные расходы	Арендная ставка включает НДС и операционные расходы	Арендная ставка включает НДС	Арендная ставка не включает НДС и операционные расходы
Условия реализации	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Дата предложения	Май 2020г.	Май 2020г.	Май 2020г.	Май 2020г.	Май 2020г.
Функциональное назначение	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Месторасположение (ближайшая станция метрополитена)	Чертановская	Чертановская	Южная	Южная	Южная
Особенности расположения	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи	Наземные этажи
Площадь помещений, расположенных на наземных этажах, кв.м	640	108	562,3	140	120
Площадь помещений, расположенных в подвале, кв.м					
Общая площадь, кв.м	640	108	562,3	140	120
Фактическое состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации
Организованная парковка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

7.3.3. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

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

Таблица 7-4

Наименование показателя	Показатель
Функциональное назначение	Помещения торгового назначения
Общая площадь объекта недвижимости	4 346,50
<i>Определение потенциального валового дохода</i>	
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов (Договор аренды), у.е./месяц	127 118,65
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц	10 177 259р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./год	122 127 108р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	28 098р.
Потенциальный валовой доход, руб./год	122 127 108р.
<i>Определение затрат</i>	
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, %	0%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб./год	0р.
<i>Определение действительного валового дохода</i>	
Действительный (эффективный) валовой доход, руб./год	122 127 108р.
Операционные расходы, руб./год	Оплачиваются дополнительно
<i>Определение чистого операционного дохода</i>	
Чистый операционный доход, руб./год	122 127 108р.
<i>Определение справедливой стоимости</i>	
Ставка капитализации, %	10,00%
Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки без учета НДС, руб.	1 221 271 080р.
Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки с учетом НДС, руб.	1 465 525 296р.

Источник: расчеты Оценщика

Пояснения к расчетам

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

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

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

Для определения ставки капитализации использовались данные, опубликованные в обзоре рынка инвестиций Москвы Knight Frank за 1 полугодие 2019г. Величина ставки капитализации для помещений торгового назначения была принята в размере 10%¹.

7.4. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

¹ <https://zдание.info/2393/2467/news/13775>

7.4.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

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

где C_i – цена i -го объекта-аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

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

Метод сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

7.4.2. Подбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4.3.Обоснование вводимых корректировок и расчет справедливой стоимости

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

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

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

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №25 (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 **-8,0%**.

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

Корректировка на местоположение. По своему местоположению выбранные объекты-аналоги отличаются от местоположения оцениваемого объекта недвижимости. Для учета данного обстоятельства в стоимость объектов-аналогов были введены соответствующие корректировки.

Величина корректировки на местоположение была определена исходя из средней рыночной стоимости аренды 1 кв.м торговых помещений, занимаемых супермаркетами площадью 2 000 кв.м (12 000р. - 23 000р.) в г. Москве, полученной из анализа рынка недвижимости Knight Frank, приведенного выше², 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

² <https://zдание.info/2393/2467/news/13775>

относительном выражении имеет сопоставимый разброс по районам города, как и арендная ставка для торговых помещений.

Порядок расчета величины корректировки на местоположение представлен ниже.

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

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

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

Величины корректировок приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 7-5

Станция метрополитена	Величина корректировки на местоположение, %
<i>Чертановская</i>	0%
<i>Пражская</i>	4%
<i>Новоясеневская</i>	4%
<i>Севастопольская</i>	-4%
<i>Варшавская</i>	-4%

Источник: расчеты Оценщика

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

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

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

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

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г., Лейфер Л.А.):

Таблица 7-6

г. Москва (арендные ставки)									
Площадь, кв.м		Аналог							
Объект оценки	<50	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00	

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки имеет организованную парковку. Некоторые объекты-аналоги имеют стихийную парковку. В случае отсутствия у объекта-аналога организованной парковки, для корректировки использован справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г., Лейфер Л.А.). Согласно данному справочнику, здания, имеющие организованные парковки, оцениваются на 12% дороже аналогов, не имеющих организованную парковку. Итоговый размер корректировки составил **12%**.

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

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

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

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

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

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

Удельный вес рассчитывается по формуле:

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

где i – номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

C_i - относительная поправка i -го аналога.

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-7

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

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
ИСТОЧНИК	x	https://www.cian.ru/sale/commercial/199292627/	https://www.cian.ru/sale/commercial/148834804/	https://www.cian.ru/sale/commercial/228811793/	https://www.cian.ru/sale/commercial/229198409/	https://www.cian.ru/sale/commercial/220628139/
АДРЕС	г. Москва, мкрн. Северное Чертаново, корп. 823	г. Москва, Варшавское ш., 82	г. Москва, Чонгарский бул., 18кА	г. Москва, Болотниковская ул., 23	г. Москва, Кировоградская ул., 42	г. Москва, ул. Паустовского, 5К1
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ВЕСЬ ОБЪЕКТ		574 488 000р.	233 831 000р.	120 000 000р.	178 800 000р.	206 400 000р.
ЦЕНА ЗА 1 КВ.М	x	244 151р.	232 668р.	240 000р.	266 468р.	242 254р.
НДС		включен	включен	включен	включен	включен
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		244 151р.	232 668р.	240 000р.	266 468р.	242 254р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	x	цена предложения				
ПОПРАВКА	x	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
ПОПРАВКА	x	-19 532р.	-18 613р.	-19 200р.	-21 317р.	-19 380р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		224 619р.	214 055р.	220 800р.	245 151р.	222 874р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	x	май 2020г.				
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		224 619р.	214 055р.	220 800р.	245 151р.	222 874р.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Чертановская	Варшавская	Севастопольская	Севастопольская	Пражская	Новоясеневская
ПОПРАВКА	x	-4%	-4%	-4%	4%	4%
ПОПРАВКА	x	-8 985р.	-8 562р.	-8 832р.	9 806р.	8 915р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		215 634р.	205 493р.	211 968р.	254 957р.	231 789р.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	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>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>215 634р.</i>	<i>205 493р.</i>	<i>211 968р.</i>	<i>254 957р.</i>	<i>231 789р.</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>х</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>215 634р.</i>	<i>205 493р.</i>	<i>211 968р.</i>	<i>254 957р.</i>	<i>231 789р.</i>
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	<i>Наземные этажи</i>					
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>215 634р.</i>	<i>205 493р.</i>	<i>211 968р.</i>	<i>254 957р.</i>	<i>231 789р.</i>
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	<i>4 346,5</i>	<i>2 353</i>	<i>1 005</i>	<i>500</i>	<i>671</i>	<i>852</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>-3%</i>	<i>-8%</i>	<i>-13%</i>	<i>-13%</i>	<i>-13%</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>х</i>	<i>-6 469р.</i>	<i>-16 439р.</i>	<i>-27 556р.</i>	<i>-33 144р.</i>	<i>-30 133р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>209 165р.</i>	<i>189 054р.</i>	<i>184 412р.</i>	<i>221 813р.</i>	<i>201 656р.</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>х</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		<i>209 165р.</i>	<i>189 054р.</i>	<i>184 412р.</i>	<i>221 813р.</i>	<i>201 656р.</i>
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	<i>Стандартный ремонт</i>					
<i>ПОПРАВКА</i>		<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>	<i>0р.</i>

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		209 165р.	189 054р.	184 412р.	221 813р.	201 656р.
КОММУНИКАЦИИ	<i>все центральные коммуникации</i>					
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0%	0%	0%	0%	0%
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		209 165р.	189 054р.	184 412р.	221 813р.	201 656р.
ПАРКОВКА	<i>Есть</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>	<i>Нет</i>
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	12%	12%	12%	12%	12%
<i>ПОПРАВКА</i>	<i>x</i>	25 100р.	22 686р.	22 129р.	26 618р.	24 199р.
<i>СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА</i>		234 265р.	211 740р.	206 541р.	248 431р.	225 855р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВOK, РУБ.	<i>X</i>					
		234 265р.	211 740р.	206 541р.	248 431р.	225 855р.
<i>Относительная поправка</i>	<i>x</i>	0,2461	0,2850	0,3238	0,3411	0,3411
<i>Весовой коэффициент</i>	<i>x</i>	0,2459	0,2123	0,1869	0,1774	0,1774
Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м		225 299р.				
Справедливая стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.		979 262 104р.				

Источник: расчеты Оценщика

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

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

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

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

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

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

Принимая во внимание ситуацию на валютном рынке и рынке недвижимости, существует достаточно высокий риск пересмотра существующих условий договоров аренды. В связи с чем доходному подходу присвоен меньший вес в размере 25%. Соответственно, сравнительному подходу – 75%.

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-8

Наименование подхода	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	Вес, %	Скорректированная справедливая стоимость Объекта оценки, руб.
Доходный подход	1 465 525 296р.	25%	366 381 000р.
Сравнительный подход	979 262 104р.	75%	734 447 000р.
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС (округленно), руб.		100%	1 100 828 000р.
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.			917 356 666,67р.

Источник: расчеты Оценщика

Границы интервалов

Границы интервалов стоимости Объекта оценки лежат в диапазоне от 1 009 174 989р. до 1 213 852 706р. с учетом НДС.

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

8. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки

Проведенный анализ торговой недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилого здания площадью 4 346,5 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, мкр-н Северное Чертаново, корп. 823 (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055), по состоянию на 08 мая 2020 года составляет:

С учетом НДС: 1 100 828 000 (Один миллиард сто миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч) рублей

Без учета НДС: 917 356 666,67 (Девятьсот семнадцать миллионов триста пятьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

Оценщик

О. А. Ряскова

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Ю.В. Сафонов

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

1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
3. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»
4. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
5. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
7. Харрисон С. Оценка недвижимости, Учебное пособие, М., 1994
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - М., издательство СПбГТУ, 1997
9. Оценка недвижимости под ред. Федотовой М.А., Грязновой А.Г., Учебное пособие, М, 2003
10. Стрельникова Т.А. Оценка недвижимости: теория и методика, Учебно-методическое пособие, Саратов, 2002.
11. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Москва. 1998
12. Д.Фридман, Н.Оурдуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Москва. 1997
13. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. - М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004
14. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец/под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008
15. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М.: Финансы и статистика, 2006
16. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 25, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2019 г.
17. Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018г., Лейфер Л.А.).
18. Ежемесячные информационно-аналитические бюллетени рынка недвижимости RWAY
19. Интернет источники (ссылки приведены по тексту отчета)

10. Приложения

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

Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки

<https://www.cian.ru/sale/commercial/148834804/>

Недвижимость в Москве · Коммерческая · Площадка торговых площадей в Москве · ЮАО · Негорный · метро Каховская · Чапарский бульвар

4. янв. 14:09 · 490 просмотров, 3 на сайте

Торговая площадь (В+), 1 005 м²

Москва, ЮАО, р-н Негорный, Чапарский бул., 18кА. На карте

Каховская - 4 мин. пешком · Севастопольская - 8 мин. пешком · Варшавская - 8 мин. пешком

В избранное · Поделиться · Показать карту



12 фото

1 005 м² Площадь
1 из 9 Этаж
Занято до марта 2022 Помещение
В+ Класс

1-я линия домов, сверхпроходное место, витринные окна, отличное состояние, в настоящее время магазин "Мясной/Орехов", магазин "Фиксрай", "Живое мясо", "Кальнявая", "Лидеос". Идеально под аренду!

Оценить сайт

235 000 000 Р

329 831 Р за м²

ИД: ID 487345

Показать телефон

<https://www.cian.ru/sale/commercial/228811793/>

Торговая площадь, 500 м²

в торговом центре на ул. Болотниковская, 23

Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Болотниковская ул., 23. На карте

Каховская - 5 мин. пешком · Нахимовский проспект - 8 мин. пешком · Севастопольская - 8 мин. пешком

В избранное · Поделиться · Показать карту



3 фото

500 м² Площадь
1 из 11 Этаж
Свободно Помещение

Предлагается на продажу торговое помещение с арендатором 500 м2 на ул. Болотниковская, 23 (5 минут от метро Каховская). 1-я линия!

Оценить сайт

120 000 000 Р

240 000 Р за м²

ИД: Malina Property
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Будь 2052 объектами

Показать телефон

Написать, сообщить

<https://www.cian.ru/sale/commercial/229198409/>

Торговая площадь, 671 м²
 в торговом центре «на ул. Кировоградская, 42»
 Москва ЮАО, р-н Чертаново Южное, Кировоградская ул, 42. На карте
 М- Улица Академика Янгеля - 10 мин. пешком М- Прямая - 6 мин. на транспорте

178 800 000 Р

366 465 Р за м²
 Скрыть за истинную цену
 Включены НДС

BRIDGEMARKET

671 м² Площадь
 1 из 12 Этаж
 Свободно Помещение

АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС. ОКУПАЕМОСТЬ - 9 ЛЕТ И 10 МЕСЯЦЕВ. Предлагается на продажу готовый арендный бизнес, торговое помещение в жилом доме в Москва, ЦАО по адресу улица Кировоградская, дом 42. Арендаторы - Петеречка. Текущий месячный арендный поток - 1 250 000 руб. Окупаемость длительного арендного бизнеса - 9 лет и 11 месяцев. Площадь помещения - 671 кв.м. Ближайшая станция метро - Улица Академика Янгеля, расстояние до метро - 10 минут пешком. Помещение расположено на 1-м этаже 12-этажного здания. Размер установленной электрической мощности - 83 кВт. Высота потолков - 3,3 м. Вход - Остельный. Стоимость объекта - 149 000 000 руб., или 222 057 руб. за 1 кв.м. Объект расположен на

Bridgeford Capital
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2002 года
 Еще 1301 объект

Показать телефон
 Написать сообщение

<https://www.cian.ru/sale/commercial/199292627/>

Торговая площадь, 2 353 м²
 в торгово-офисном комплексе «на Варшавском шоссе, 82»
 Москва ЮАО, р-н Нагорный, Варшавское ш, 82. На карте
 М- Варшавская - 2 мин. пешком

574 488 000 Р

244 152 Р за м²

PENNY LANE REALTY Торговая
 Недвижимость
 Агентство недвижимости
 Еще 883 объекта

Показать телефон

2 353 м² Площадь
 1 из 2 Этаж
 Свободно Помещение

Назначение: стрит ритейл
 Номер лота на нашем сайте: 13552. ОКЗ на первой линии. Площадь: 2 353,00 м2. В двух минутах от метро

<https://www.cian.ru/sale/commercial/220628139/>

Торговая площадь, 852 м²
 Москва ЮЗАО, р-н Ясенево, ул. Паустовского, 5К1. На карте
 М- Новослободская

206 400 000 Р

242 254 Р за м²

Knight Frank - Street retail
 Агентство недвижимости
 Еще 321 объект

Показать телефон

852 м² Площадь
 1 из 22 Этаж
 Свободно Помещение

Лет 25029ref. Помещение располагается на первой линии домов в районе Ясенево. Развитая инфраструктура и крупный жилой массив обеспечивают высокоинтенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Витринные окна дают хороший рекламный потенциал. Арендатор (ДДА до 2025): Магнит

Копии документов Оценщика



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Ряскова Ольга Александровна

(фамилия, имя и отчество)

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

(орган, выдавший документ)

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

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

Выдано « 19 » ноября 2018 года.

Президент  С.А. Табакова

0025700 *

intertek
Total Quality. Assured.

CERTIFICATE OF REGISTRATION

Настоящим подтверждается, что система менеджмента компании:

ООО «Экспертиза Собственности» Торгово – Промышленной Палаты Российской Федерации

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

была зарегистрирована Интертек как соответствующая требованиям:

ISO 9001:2015

Система менеджмента распространяется на следующий вид деятельности:

судебная экспертиза и оценочная деятельность

Сертификат №:
20111003002

Первоначальная дата выдачи:
29 марта 2010

Дата утверждения сертификации:
02 мая 2019

Дата выпуска:
02 мая 2019

Действителен до:
22 мая 2022



Intertek



014

Калин Молдовин
Президент, Business Assurance

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

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



Выпуск настоящего сертификата не накладывает на компанию Intertek (или любого обязательства третьей стороной, за исключением Заказа и только в рамках Соглашения о Сертификации) настоящий сертификат действителен при условии поддержания организацией систем 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 с логотипа сертификата. Сертификат является собственностью компании Intertek, которой он должен быть возвращен по первому требованию.





Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков»

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

ПОЛИС N 200005-035-000003
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

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

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

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 200005-035-000003 от 01.01.2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01.01.2020 г. по 31.12.2022 г.
Ответственность Страховщика по каждому страховому периоду наступает при условии оплаты страховой премии.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 200005-035-000003 от 01.01.2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p> <p></p> <p>_____/О.А.Ряскова/</p>	<p>СТРАХОВЩИК: Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Миронова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/1/20-с от 01.01.2020 г. Телефон: 737-03-30, доб.108</p> <p></p> <p>_____/О.А.Миронова/</p> <p>М.П. Полис оформлен: 01.01.2020 г.</p>
---	--

Дата выдачи полиса: 01.01.2020 г.



СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ № 433-095139/19 от «30» декабря 2019
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-095139/19 от 30.12.2020 (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Юридический адрес 115191, город Москва, переулок Холодильный, д. 3, корп. 1, стр. 3, пом. 1, комн. 37 ИНН 7710062195 ОГРН 1027700123835
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 возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «01» января 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования по всем страховым случаям установлена в размере 300 000 000 (Триста миллионов) рублей Страховая сумма по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-095139/19 от «30» декабря 2019
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 ИНН: 7705042139 КПП: 770501001 ОКПО: 2250942
ОТ СТРАХОВЩИКА:	 Архангельский С.Ю. Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности № 6955761-4/19 от 08.07.2019г.

Воспользуйтесь услугой продления Договора страхования с помощью QR-кода или на сайте www.ingos.ru

При страховом случае обращайтесь по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

Копии документов, предоставленные Заказчиком

ФГИС ЕПРН				
федеральное агентство по регистрации и кадастру недвижимости				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости				Лист 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости				
На основании запроса от 23.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 23.03.2020 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:				
Занятие				
зада объекта недвижимости				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
23.03.2020	№ 99/2020/321658227			
Кадастровый номер:			77:05:006002:1055	
Помер выделеного участка:	77:05:006002			
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012			
Выписочный государственный учетный номер:	2118656			
Адрес:	Москва, мкр Чертовское Северное, д/п 823			
Площадь, кв.м:	4346,5			
Назначение:	данные отсутствуют			
Пансионат:	данные отсутствуют			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2			
Метры надувных стен:	данные отсутствуют			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1983			
Год завершения строительства:	1983			
Кадастровая стоимость, руб.:	429627880,04			
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности:			подпись:	инициалы, фамилия
			М.П.	

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

Район 1

На основании запроса от 23.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 23.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Район 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов
23.03.2020	№ 99/2020/321658127		
Кадастровый номер:		77:05:0006002:1055	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0006002:13681	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0006002:12594, 77:05:0006002:12595, 77:05:0006002:12592, 77:05:0006002:12593	
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 предельно допустимого комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если имеется в составе единого недвижимого комплекса объекта недвижимости, расположен на одном земельном участке:	данные отсутствуют	
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее учтенный"	
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подвальных этажей имеют статус «для учета не предназначены». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание», количеством этажей, в том числе подвальных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заключения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АУРУМ ИНВЕСТМЕНТ" ИНН 7706660033	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	полное наименование

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Листы 2

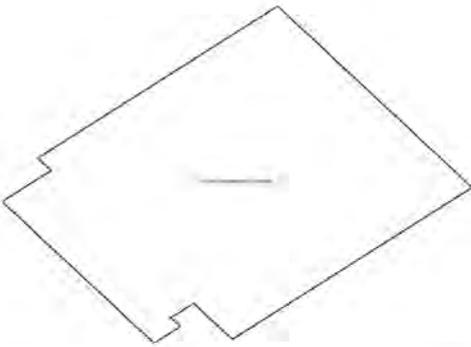
Данные		по объекту недвижимости		
Лист №	Листы 2	Всего листов в листе 2:	Всего разделов	Всего листов в разделе
23.03.2020	№ 99/2020/321658227			
Квартальный номер:		77-05-0006002:1055		
1.	Принадлежность (правообладатели):	1.1.	Выклада индивидуальной недвижимости закрытого типа на праве собственности фонда недвижимости "АТЛАНТ"	
2.	№, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Документ собственности № 77-77-Н/11/110/2006-579 от 28.11.2006	
Обременение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.1.1.	3.	<p>Архив, площадью 4374, 1 кв.м</p> <p>1) этаж 1 - комната А; назначение: ЛЕСТНИЦА, площадь 13, 7 кв.м (обременения 13, 7 кв.м.)</p> <p>2) этаж 1 - комната Б; назначение: ЛЕСТНИЦА, площадь 15, 2 кв.м (обременения 15, 2 кв.м.)</p> <p>3) этаж 1, помещение 1 - комната 1; назначение: ЗАЛ ТОРГОВЫЙ, площадь 1353, 2 кв.м (обременения 1353, 2 кв.м.)</p> <p>4) этаж 1, помещение 1 - комната 2; назначение: ТАМБУР, площадь 12, 1 кв.м (обременения 12, 1 кв.м.)</p> <p>5) этаж 1, помещение 1 - комната 2а; назначение: ТАМБУР, площадь 29, 1 кв.м (обременения 29, 1 кв.м.)</p> <p>6) этаж 1, помещение 1 - комната 3; назначение: БЕЛЬЕВАЯ, площадь 17, 9 кв.м (обременения 17, 9 кв.м.)</p> <p>7) этаж 1, помещение 1 - комната 4; назначение: ТАМБУР, площадь 1, 8 кв.м (обременения 1, 8 кв.м.)</p> <p>8) этаж 1, помещение 1 - комната 5; назначение: КОРИДОР, площадь 20, 7 кв.м (обременения 20, 7 кв.м.)</p> <p>9) этаж 1, помещение 1 - комната 6; назначение: ВОДМЕРНАЯ, площадь 9, 1 кв.м (обременения 9, 1 кв.м.)</p> <p>10) этаж 1, помещение 1 - комната 7; назначение: РАЗДЕВАЛКА, площадь 19, 3 кв.м (обременения 19, 3 кв.м.)</p> <p>11) этаж 1, помещение 1 - комната 8; назначение: САНУЗЕЛ, площадь 4, 7 кв.м (обременения 4, 7 кв.м.)</p> <p>12) этаж 1, помещение 1 - комната 9; назначение: КОРИДОР, площадь 2, 9 кв.м (обременения 2, 9 кв.м.)</p> <p>13) этаж 1, помещение 1 - комната 10; назначение: САНУЗЕЛ, площадь 2, 8 кв.м (обременения 2, 8 кв.м.)</p> <p>14) этаж 1, помещение 1 - комната 11; назначение: ДУШЕВАЯ, площадь 4, 3 кв.м (обременения 4, 3 кв.м.)</p> <p>15) этаж 1, помещение 1 - комната 12; назначение: САНУЗЕЛ, площадь 2, 8 кв.м (обременения 2, 8 кв.м.)</p> <p>16) этаж 1, помещение 1 - комната 13; назначение: РАЗДЕВАЛКА, площадь 17, 7 кв.м (обременения 17, 7 кв.м.)</p> <p>17) этаж 1, помещение 1 - комната 14; назначение: РАЗДЕВАЛКА, площадь 26, 3 кв.м (обременения 26, 3 кв.м.)</p> <p>18) этаж 1, помещение 1 - комната 15; назначение: ДУШЕВАЯ, площадь 4, 3 кв.м (обременения 4, 3 кв.м.)</p> <p>19) этаж 1, помещение 1 - комната 16; назначение: КОРИДОР, площадь 3 кв.м (обременения 3 кв.м.)</p> <p>20) этаж 1, помещение 1 - комната 17; назначение: САНУЗЕЛ, площадь 2, 9 кв.м (обременения 2, 9 кв.м.)</p> <p>21) этаж 1, помещение 1 - комната 18; назначение: ЛИФТ, площадь 1 кв.м (обременения 1 кв.м.)</p> <p>22) этаж 1, помещение 1 - комната 19; назначение: КОРИДОР, площадь 26, 8 кв.м (обременения 26, 8 кв.м.)</p> <p>23) этаж 1, помещение 1 - комната 20; назначение: ТАМБУР, площадь 1, 6 кв.м (обременения 1, 6 кв.м.)</p> <p>24) этаж 1, помещение 1 - комната 21; назначение: ОТДЕЛМАШИННОЕ, площадь 137, 5 кв.м (обременения 137, 5 кв.м.)</p> <p>25) этаж 1, помещение 1 - комната 22; назначение: КОРИДОР, площадь 34, 2 кв.м (обременения 34, 2 кв.м.)</p> <p>26) этаж 1, помещение 1 - комната 23; назначение: КАССА, площадь 3, 3 кв.м (обременения 3, 3 кв.м.)</p> <p>27) этаж 1, помещение 1 - комната 24; назначение: КАССА, площадь 9, 83 кв.м (обременения 9, 83 кв.м.)</p> <p>28) этаж 1, помещение 1 - комната 25; назначение: КАМЕРА ХОЛЮДИЛЬ, площадь 15, 4 кв.м (обременения 15, 4 кв.м.)</p> <p>29) этаж 1, помещение 1 - комната 26; назначение: КОРИДОР, площадь 4, 3 кв.м (обременения 4, 3 кв.м.)</p> <p>30) этаж 1, помещение 1 - комната 27; назначение: КАМЕРА ХОЛЮДИЛЬ, площадь 50, 1 кв.м (обременения 50, 1 кв.м.)</p> <p>31) этаж 1, помещение 1 - комната 28; назначение: КАМЕРА ХОЛЮДИЛЬ, площадь 33, 2 кв.м (обременения 33, 2 кв.м.)</p> <p>32) этаж 1, помещение 1 - комната 29; назначение: КАМЕРА ХОЛЮДИЛЬ, площадь 33, 3 кв.м (обременения 33, 3 кв.м.)</p> <p>33) этаж 1, помещение 1 - комната 30; назначение: КАМЕРА ХОЛЮДИЛЬ, площадь 19 кв.м (обременения 19 кв.м.)</p> <p>34) этаж 1, помещение 1 - комната 31; назначение: ПОМ.ПРИЕМА-ВЫДА, площадь 14, 4 кв.м (обременения 14, 4 кв.м.)</p> <p>35) этаж 1, помещение 1 - комната 32; назначение: КУШИНАРИЯ, площадь 8, 5 кв.м (обременения 8, 5 кв.м.)</p> <p>36) этаж 1, помещение 1 - комната 33; назначение: ЗАЛ ТОРГОВЫЙ, площадь 18, 7 кв.м (обременения 18, 7 кв.м.)</p> <p>37) этаж 1, помещение 1 - комната 34; назначение: РАССАСОВЧИЦАЯ, площадь 31 кв.м (обременения 31 кв.м.)</p> <p>38) этаж 1, помещение 1 - комната 35; назначение: РАССАСОВЧИЦАЯ, площадь 30 кв.м (обременения 30 кв.м.)</p> <p>39) этаж 1, помещение 1</p>		
дата государственной регистрации:		07.06.2007		

	номер государственной регистрации:	77-77-05/041/2007-311
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 31.08.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КОПЕЙКА-МОСКВА", ИНН: 7715196234
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 01.10.2014 №3 к Договору аренды от 20.03.2006 №СЧ823.01-0306/Д, дата регистрации 16.12.2014, №77-77-05/044/2014-495; Договор аренды от 20.03.2006 № СЧ823.01-0306/Д Дополнительное соглашение от 20.03.2006 № 1
3.1.2.	вид:	Доверительное управление, г. Москва, мкр-н Северные Черемушки, влрп.823, влд.№ 77:05/0006002/1055, весь объект
	дата государственной регистрации:	29.12.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/007/2016-150/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Дата окончания срока действия договора до 01.10.2021 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью УК "Аурум Инвестмент" Д.У. Зарывалов Павел Владимирович фондом недвижимости "Алфей Ю", ИНН: 7706660033
	основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей управленческой компании по договору доверительного управления недвижимым имуществом фондом от 26.10.2016 №2016/АН-ОФАТ.Д. Правила доверительного управления Зарывалов Павел Владимирович фондом недвижимости «АТЛАНТ», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от «17» октября 2006г. (в реестре № 0642-04119279)
5.	Зачислены в суддебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возмещении 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 возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правомогутелями и сведения о наличии госуствиях, по не рассматриваемых, заявленной о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимости в силу закона совершать третьими лицами:	данные отсутствуют
Государственный регистрационный номер государственной регистрации:		77/05/041/2007-311
подпись:		
инициалы, фамилия:		

МП.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Лист 5

Этапе			
(из объектов недвижимости)			
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов
23.03.2020	№ 99/2020/321658227		
Кадастровый номер:		77:05:0006002:1055	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФНС ЕПРН	
подпись: _____		подпись: _____	
подпись: _____		подпись: _____	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Риски 5.1

Задание						
на объект недвижимости						
Лист №	Риски 5.1		Всего листов рисков 5.1:	Всего рисков:	Всего листов выписки:	
23.03.2020 № 99/2020/321658227						
Кадастровый номер:				77:05:0006002:1055		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК «Кадастровая о округа»						
Зона №:						
Помер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			П1	П2
1	2	3	4	5	6	7
1	-3376.43	6194.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	-3419.22	6229.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	-3455.06	6186.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	-3446.56	6179.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	-3449.97	6175.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	-3452.03	6176.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	-3453.73	6174.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	-3455.97	6172.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	-3422.55	6144.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	-3415.2	6153.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	-3412.27	6151.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	-3376.43	6194.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

МП.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Рис. 5.1

Этапы						
Объект недвижимости						
Лист №	Рис. 5.1		Всего листов рис. 5.1 :	Всего разделов	Всего листов выписки:	
23.03.2020 № 99/2020/021658227						
Кадастровый номер:				77:05:0006002:1055		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов недвижимости и строений						
Система координат: СК кадастрово-окружной						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя геометрическая высота (определенная координатными характеристиками точек контура), м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур здания (объекта недвижимости)
	X	Y		III	IV	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор						ФТИСЕРТИ
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
код объекта недвижимости						
Лист №	Рядов 7	Всего листов рядов 7 :		Всего рядов:	Всего листов выписки:	
23.03.2020		№ 99/2020/321658227				
Кадастровый номер:				77:05:0006002:1055		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Помещение (этаж)	Объекты (номер) помещения, машино-места на кадастровом плане	Изначальное помещение	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	77:05:0006002:12594	данные отсутствуют № 1	2118656/0012	данные отсутствуют	данные отсутствуют	45,8
2	77:05:0006002:12595	данные отсутствуют № 2	2118656/0013	данные отсутствуют	данные отсутствуют	28,4
3	77:05:0006002:12592	данные отсутствуют № 1	2118656/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	3427,1
4	77:05:0006002:12593	данные отсутствуют № 2	2118656/0011	данные отсутствуют	данные отсутствуют	845,2
Государственный регистратор				ФТИС ЕРП		
полное наименование должности				подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
предоставляемого правообладателю зданий, сооружений,
расположенных на земельном участке

№ М - 05 - 049452

(Номер договора)

26 09 2016

(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0006002:13681

(Кадастровый №)

50100658

(Условный №)



г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Таймуратовой Тайланат Раширатовны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 18 апреля 2016 г., зарегистрированной в реестре за № 7-188, с одной стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора Виноградова Константина Владиславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлениями Правительства Москвы от 28 августа 2007 г. № 753-ПП «Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве», от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» от 03 июня 2016 г. № 33-5-83177/16-(0)-0, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 4 880 (четыре тысячи восемьсот восемьдесят) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:0006002:13681, имеющий адресный ориентир: г. Москва, мкр. Северное Чертаново, корп. 823, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации здания торгового назначения в соответствии с установленным разрешенным использованием Участка.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к договору копии кадастрового паспорта земельного участка (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположено двухэтажное здание по адресу: г. Москва, мкр-н Северное Чертаново, корп. 823 общей площадью 4 346,5 кв. м, принадлежащее владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» на праве общей долевой собственности (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08 июня 2016 г. № 77/100/139/2016-1853, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28 ноября 2006 г. № 77-77-11/110/2006-579).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до **03 июня 2065 года**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

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

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с **30 апреля 2014 г.** (с даты постановки Участка на государственный кадастровый учет), вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано

Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче арендатором арендуемого Участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой Участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка либо его части (в случае передачи в субаренду части Участка) на срок действия договора субаренды.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Арендатору принять к сведению, что Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. Арендатор обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке славать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в

субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

Арендатор обязан:

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

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

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды Участка и/или Участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

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

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

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

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

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

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

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

6.4. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

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

Арендодатель обязан:

6.6. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.7. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.8. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.8. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

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

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

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

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

- 1 – Копия кадастрового паспорта земельного участка
- 2 - Расчет арендной платы

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

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" июня 2016г., № 77/501/16-633652.

1	2	3	4
1	Кадастровый номер: 77:05:0006002:13681	Лист № 1	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 77:05:0006002		
5	Предельные номера: 77:05:0006002:7	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.04.2014
7			
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —		
9	Адрес (описание местоположения): г. Москва, мкр. Северное Чертаново, корп. 823		
10	Категория земель: Земли населённых пунктов		
11	Разрешенное использование: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5)		
12	Площадь: 4880 +/- 24 кв. м		
13	Кадастровая стоимость: 244023131,20 руб.		
14	Сведения о правах: —		
15	Особые отметки: Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:05:0006002:40.		
16	Сведения о природных объектах: — Дополнительные сведения: —		
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 77:05:0006002:13680		
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —		
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 77:05:0006002:7		
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —		
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 01.05.2019		
19	Сведения о кадастровых инженерах: Короткая Татьяна Геннадьевна №77-11-454, ООО "ГЕОПРОФ", 04.04.2014		

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

Г.С. Баранов
(подпись)

Приложение 1 к Договору
№ М-05- 049482
от «26» июня 2016 г.

КП.2

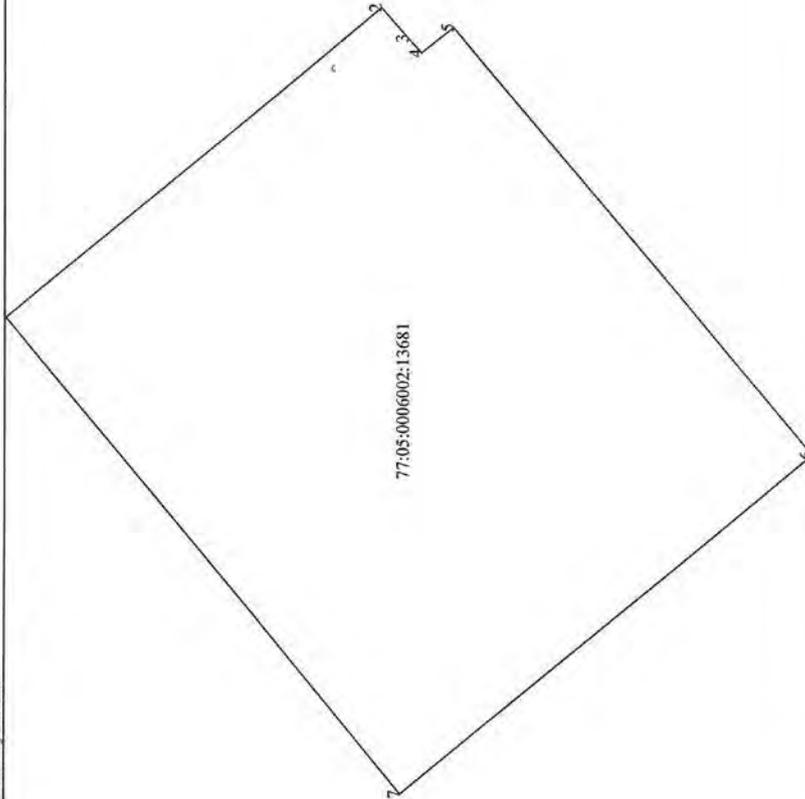
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" июня 2016г. № 77/501/16-633652

1 Кадастровый номер: 77:05:0006002:13681

4 План (чертеж, схема) земельного участка:

2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
---	----------	---	-----------------



5 Масштаб

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

(подпись)

Г.С. Баранов
(подпись)

Приложение 2 к Договору
№ М-05- 049452
от «26» августа 2016 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05- -001

Арендатор: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»

Адрес Участка: г. Москва, мкр. Северное Чертаново, корп. 823

Кадастровый номер 77:05:0006002:13681

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв. м	4 880
1.2. Кадастровая стоимость Участка (с 01.01.2014 по 31.12.2014)	руб.	214 251 520,00
1.3. Кадастровая стоимость Участка* (с 01.01.2015)	руб.	244 023 131,20
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.5. Годовая арендная плата (начисляется с 30.04.2014 по 31.12.2014)	руб.	3 213 772,80
1.6. Годовая арендная плата* (начисляется с 01.01.2015)	руб.	3 660 346,97

* В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление федерального казначейства по г.Москве (ДГИ)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва
БИК 044583001 Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120,
ОКТМО 45 924 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал ____ года ФЛС № М-05- _____ - 001. НДС не облагается.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления

Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

« »
М.П.



Т.В. Татарникова
2018 г.

От Арендатора:

Генеральный директор ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»

« »
М.П.



К.В. Виноградов
2018 г.


ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ
Управление оформления имущественных
и земельно-правовых отношений
Пронумеровано, сброшено и скреплено
печатью 13 от 28 08 2016 г.
исполнитель Александр Н.


ООО «ФИНАНС»
ИНН 50/0010000000
ОГРН 1037700001200
МОСКВА

К.В. Виноградов

Вх. № В/17.09.20/АТЛ-001 от 20.09.2017

Учетный номер дополнительного
соглашения № М-05-049452
от «14» сентября 2017 г.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 26.08.2016 № М-05-049452**

Адрес участка: г.Москва, мкр. Северное Чертаново, корп.823

г.Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности бланк серии 77 АВ № 3038959, удостоверенной Чайлиным Сергеем Анатольевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Милевского Владислава Геннадиевича, 20 января 2017 года, о чем внесена запись в реестр за № 12-1-195, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Аурум Инвестмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице генерального директора Жука Евгения Андреевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ», зарегистрированных ФСФР России 17 октября 2006 г. в реестре за № 0642-94119279, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании обращения Арендатора от 07.06.2017 № 33-5-82724/17 в соответствии с договором о передаче прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 26.10.2016 № 2016/АИ-ОФ/АТЛ (запись государственной регистрации от 29.12.2016 № 77-77/005-77/005/007/2016-150/2) с 29.12.2016 все права и обязанности по договору аренды 26.08.2016 № М-05-049452 (далее – Договор) от имени и в интересах владельцев инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант» осуществляет Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Аурум Инвестмент».

2. Внести в Договор следующие изменения и дополнения:

Handwritten signature and date: 14.09.2017

2.1. Дополнить пункт 1.1 раздела 1 «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА» абзацем следующего содержания:

«Разрешенное использование Участка согласно данным Единого государственного реестра недвижимости – объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5)».

2.2. Изложить пункт 1.3 раздела 1 «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА» в следующей редакции:

«1.3. Установленные в п.1.1 разрешенное использование и цель предоставления Участка могут быть изменены или дополнены на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.»

2.3. Изложить пункт 3.6 раздела 3 «АРЕНДНАЯ ПЛАТА» в следующей редакции:

«3.6. При передаче Арендатором арендуемого земельного участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка либо его части (в случае передачи в субаренду части земельного участка) на срок действия договора субаренды (в случае, если договором аренды ставка арендной платы установлена в размере, не превышающем 2 % от кадастровой стоимости земельного участка).».

2.4. Дополнить раздел 4 «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» пунктом 4.5 следующего содержания:

«4.5. Арендатор обязан использовать Участок в соответствии с целью предоставления и видом разрешенного использования.».

2.5. Дополнить раздел 7 «САНКЦИИ» пунктом 7.5 следующего содержания:

«7.5. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка с нарушением цели предоставления и вида разрешенного использования, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.».

3. Установить Арендатору на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению 1 к настоящему дополнительному соглашению.

4. Настоящее дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора.

Иск. Тищенко А.Г.



5. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

6. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

7. Юридические адреса и реквизиты сторон:

Арендодатель:

Департамент городского имущества
города Москвы

Юридический адрес: 125009, г.Москва,
Газетный пер., д.1/12

Почтовый адрес: 115054, г.Москва,
ул.Бахрушина, д.20
ИНН 7705031674, КПП 770301001,
ОКПО 16412348

Расчетный счет
№ 40201810200000000179
в Отделении 1 Москва

Лицевой счет
№ 0307111000450284
БИК 044583001

Арендатор:

Общество с ограниченной
ответственностью Управляющая
компания «Аурум Инвестмент» Д.У.
Закрытого паевого инвестиционного
фонда недвижимости «АТЛАНТ»
Юридический адрес: 129110, г.Москва,
пр-кт Олимпийский, д.16, стр.5,
пом.1, эт.2

Почтовый адрес: 129110, г.Москва,
пр-кт Олимпийский, д.16, кв.1
ИНН 7706660033, КПП 770201001
ОКПО 81356457

Расчетный счет
№ 40701810187360000021
в Публичное акционерное общество
РОСБАНК

Корреспондентский счет
№ 301018100000000256
БИК 044525256
Телефон: 8 (495) 249-05-15

8. Подписи сторон:

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления
оформления вторичных имущественно-
земельных отношений Департамента
городского имущества города Москвы

С.Б.Смирнова
« » 20 г.
м.п.

От Арендатора:

Генеральный директор Общества с
ограниченной ответственностью
Управляющей компании «Аурум
Инвестмент» Д.У. Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости
«АТЛАНТ»

Е.А. Жук
« » 20 г.
м.п.

Иск. Тищенко А.Г.

Приложение 1 к
дополнительному соглашению
№ М-05-049452
от «14» июня 2017г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-049452 - _____

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Аурум Инвестмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»
Адрес участка: г.Москва, мкр. Северное Чертаново, корп.823
Кадастровый номер 77:05:0006002:13681

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	4 880
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*		
1.2.1. с 01.01.2015	руб.	244 023 131,20
1.2.2. с 01.01.2017	руб.	240 064 524,00
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата*		
1.4.1. с 29.12.2016	руб.	3 660 346,97
1.4.2. с 01.01.2017	руб.	3 600 967,86

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБРФ.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление Федерального казначейства по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы) Расчетный счет № 40101810045250010041
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044583001
КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 924 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ___ квартал _____ года ФЛС № М-05-049452-_____. НДС не облагается.

4. Примечание: Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», от 29.11.2016 № 791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.» и данных Единого государственного реестра недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы


С.Б.Смирнова

м.п.

Исп. Тищенко А.Г.

От Арендатора:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью Управляющей компании «Аурум Инвестмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»


Е.А.Жук

м.п.



ПРАВИТЕЛЬСТВО ГОРОДА МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ И НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ ГОРОДА МОСКВЫ
Управление организации вторичных муниципальных земельных отношений
Промышленка, субкомитет и структура
Лист № 300
Исполнитель: *М.И. Витков*

Генеральный директор
ООО УК «Аурум Инвестмент»
Жук Е. А.





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«АУРУМ ИНВЕСТМЕНТ»

№ 2020/АИ-АТЛ/0705-001 ОТ 07 мая 2020 г.
на № _____ ОТ _____

Бухгалтерская справка о балансовой стоимости объектов

ООО УК «Аурум Инвестмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АТЛАНТ» предоставляет сведения о балансовой стоимости объектов недвижимости по состоянию на 07.05.2020г. :

Наименование объекта	Балансовая стоимость, руб.
Помещение, расположенное по адресу : г. Москва, Нахимовский проспект, д. 61; кадастровый номер 77:05:0003003:6259	356 619 166,67
Помещение, расположенное по адресу : г. Москва, Москва, микрорайон Северное Чертаново, корп. 823 стр.1; кадастровый номер 77:05:0006002:1055	899 522 500,00
Помещение, расположенное по адресу : г. Москва, ул. Свободы, д.57; кадастровый номер 77:08:0004006:1003	869 855 000,00
Помещение, расположенное по адресу : г. Москва, ул. Свободы, д.57, стр.1; кадастровый номер 77:08:0003001:10317,	3 089 166,67

Генеральный директор
ООО УК «Аурум Инвестмент»



Поздняков Э.В.

стр. 1 из 1

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АУРУМ ИНВЕСТМЕНТ»
129110, г. Москва, проспект Олимпийский, дом _____ Телефон / факс: +7 (495) 249-05-15 email: info@aurum-investment.ru web: <http://www.aurum-investment.ru/>
1б, строение 5, этаж 2, помещение I

Лицензия ООО УК «Аурум Инвестмент» на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00923, предоставлена Федеральной службой по финансовым рынкам 05.10.2012 года. Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не обеспечивают доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды, прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с условиями доверительного управления соответствующим паевым инвестиционным фондом. До приобретения инвестиционного пая получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах под управлением ООО УК «Аурум Инвестмент» и ознакомиться с правилами доверительного управления, а также с иными документами, предусмотренными в Федеральном законе от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и иными нормативно правовыми актами (включая Приказ ФСФР России от 22.06.2005 № 05-23/пз-н), можно по указанному адресу управляющей компании. Иными источниками информации, в которых раскрыта или должны быть раскрыты соответствующая информация о паевых инвестиционных фондах, инвестиционные паи которых не ограничены в обороте, являются сайт ООО УК «Аурум Инвестмент» (www.aurum-investment.ru) и печатное издание «Полное наименование вестник» ФСФР России.

