



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

127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, стр. 15, Телефон: (495) 502-82-28, факс (495) 628-8363  
Адрес электронной почты: [ekso@ekso.ru](mailto:ekso@ekso.ru); Адрес сайта: [www.ekso.ru](http://www.ekso.ru)

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №92/1116 СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В СОСТАВЕ:

1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1);
2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, стр. 2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2)

Дата проведения оценки: 21 ноября 2016 года

Дата составления отчета: 24 ноября 2016 года

**ЗАКАЗЧИК:**

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «ЭКСО» ТПП РФ



**Intertek**

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

Уважаемый Константин Владиславович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 35/11/16 от 21.11.2016 к Договору № О-АЮ/04 от 12.03.2007 об оказании услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ООО «ЭКСО» ТПП РФ) провело работы по определению справедливой стоимости объекта недвижимости в составе:

1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1);
2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2) (далее Объект оценки).

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

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

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

Проведенный анализ рынка торговой недвижимости г.Москвы и расчеты, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки в составе:

1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1);
2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2), по состоянию на 21 ноября 2016г. составляет:

**с учетом НДС**

**851 218 000 (Восемьсот пятьдесят один миллион двести восемнадцать тысяч) рублей**

**без учета НДС**

**721 371 186,44 (Семьсот двадцать один миллион триста семьдесят одна тысяча сто семьдесят шесть) рублей 44 копейки**

в том числе:

- справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 3 886 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (Здание 1), по состоянию на 21 ноября 2016г. составляет:

с учетом НДС 815 208 000 (Восемьсот пятнадцать миллионов двести восемь тысяч) рублей

без учета НДС 690 854 237,29 (Шестьсот девяносто миллионов восемьсот пятьдесят четыре тысячи двести тридцать семь) рублей 29 копеек

- справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 259,7 кв. м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (Здание 2), по состоянию на 21 ноября 2016г. составляет:

с учетом НДС 36 010 000 (Тридцать шесть миллионов десять тысяч) рублей

без учета НДС 30 516 949,15 (Тридцать миллионов пятьсот шестнадцать тысяч девятьсот сорок девять) рублей 15 копеек

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

Оценщик I категории

А. П. Баженов

Генеральный директор  
ООО «ЭКСО» ТПП РФ

Н.К. Шелепнев



## Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	5
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	5
1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	7
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ.....	8
2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	8
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ.....	8
2.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ У ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧЕН ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	9
3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	11
3.1. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	11
3.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	12
3.3. Анализ достаточности и достоверности информации .....	13
3.4. Требования к отчету .....	13
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
4.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	14
4.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	14
4.3. Информация о текущем использовании.....	20
4.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	20
4.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
4.5.1. Характеристика муниципального образования «Орехово-Борисово Северное» .....	21
4.5.2. Описание местоположения Объекта оценки.....	21
4.6. ВИЗУАЛЬНЫЙ ОСМОТР .....	22
4.7. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....	22
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	24
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	24
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	27
5.3. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА .....	27
5.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	31
3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	33
6.1.1. Основные критерии отбора наиболее эффективного использования.....	33
6.1.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями .....	33
7. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	35
7.1. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	37
7.1.1. Общие положения.....	37
7.1.2. Определение рыночной арендной ставки.....	38
7.1.3. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом .....	39
7.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	41
7.2.1. Общие положения.....	41
7.2.2. Подбор объектов-аналогов .....	41
7.2.3. Обоснование вводимых корректировок .....	42
7.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ .....	52
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	54
4. ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ .....	55
5. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	56

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Дополнительное соглашение № 35/11/16 от 21.11.2016 к Договору № О-АЮ/04 от 12.03.2007 об оказании услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд.

### 1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:	1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1); 2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2)
Имущественные права на объект оценки:	Здание 1: Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.  Здание 2: Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.
Балансовая стоимость:	Здание 1-19 156 942 руб. Здание 2-5 967 019 руб.

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

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в составе:

1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1);
2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2)

по состоянию на 21 ноября 2016г., проводился с применением двух подходов: *доходного и сравнительного подходов*.

Таблица 1-1

Здание 1	
Затратный подход	не применялся
Доходный подход	1 145 709 200р.
Сравнительный подход	637 246 000р.

Таблица 1-2

Здание 2	
Затратный подход	не применялся
Доходный подход	36 958 780р.
Сравнительный подход	35 499 000р.

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки**

**с учетом НДС**

**851 218 000 (Восемьсот пятьдесят один миллион двести восемнадцать тысяч) рублей**

**без учета НДС**

**721 371 186,44 (Семьсот двадцать один миллион триста семьдесят одна тысяча сто восемьдесят шесть) рублей 44 копейки**

в том числе:

- справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 3 886 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (Здание 1), по состоянию на 21 ноября 2016г. составляет:

с учетом НДС      815 208 000 (Восемьсот пятнадцать миллионов двести восемь тысяч) рублей

без учета НДС      690 854 237,29 (Шестьсот девяносто миллионов восемьсот пятьдесят четыре тысячи двести тридцать семь) рублей 29 копеек

- справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 259,7 кв. м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (Здание 2), по состоянию на 21 ноября 2016г. составляет:

с учетом НДС      36 010 000 (Тридцать шесть миллионов десять тысяч) рублей

без учета НДС      30 516 949,15 (Тридцать миллионов пятьсот шестнадцать тысяч девятьсот сорок девять) рублей 15 копеек

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

## 1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1-3

Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки:	1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1); 2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация г. Москва, ул. Домодедовская, д.12, стр. 2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2).
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Здание 1: Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.  Здание 2: Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.
Вид стоимости:	Справедливая
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда
Дата оценки:	«21» ноября 2016 г.
Этапы, сроки проведения оценки:	Оценка проводится в один этап, в срок не более 6 (Шести) рабочих дней с даты начала оказания услуг
Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты	- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ; - Федеральные стандарты оценки: ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, ФСО №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; - стандарты и правила НП «Кадастр-оценка»; - МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
Допущения, на которых основывается оценка:	- 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.

## 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

### 2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 2-1

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНТЕЙ ЮГ»
Дата государственной регистрации	19.08.2003 г.
Основной государственный регистрационный номер и дата присвоения:	1037739831326 дата присвоения ОГРН - 19.08.2003г.
Юридический адрес:	127051, г.Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр.1
Реквизиты Заказчика:	ИНН 7707500642 КПП 770701001 127051, Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр. 1 р/с № 40701810900130000057 в Банк ВТБ (публичное акционерное общество) г. Москва, БИК 044525187, к/с 30101810700000000187

### 2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 2-2

Фамилия, имя, отчество Оценщика:	Баженов Алексей Петрович	
Номер контактного телефона:	8 (495) 502-82-28, доб. 130	
Почтовый адрес:	127018, Москва, ул.Складочная, д.1, стр.15	
Адрес электронной почты:	bazhenov@eksotpp.ru	
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРОО):</i>		
Наименование СРОО:	Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» (НП «Кадастр-оценка»)	
Место нахождения СРОО:	Москва, Семеновский переулок, д.6, офис 501	
Регистрационный номер согласно реестру членов СРОО:	№00754	
Дата регистрации в СРОО:	18.05.2016	
<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:	Академия народного хозяйства при Правительстве РФ
	Вид документа:	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
	Номер и дата выдачи:	ПП №419502 от 03.12.2001
Сведения о повышении квалификации в области оценочной деятельности:	Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность» рег. №2236 за 2004г.; Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность» рег. №363 за 2007г.	



<i>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</i>	
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	ПАО САК «Энергогарант»
Номер и дата заключение договора страхования:	№160000-035-000178 от 26.10.2016
Период действия договора страхования:	с 26.10.2016 по 31.12.2018
Размер страховой суммы	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 1994г.
Сведения о трудовом договоре, заключенном между Оценщиком и юридическим лицом:	№02-12 от 11.01.2012 с ООО «ЭКСО» ТПП РФ
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Удовлетворяют требованиям независимости, предусмотренным ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ.

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

Таблица 2-3

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1027700123835
Дата присвоения ОГРН:	13.08.2002г.
Место нахождения:	127018, г.Москва, ул.Складочная, д.1, стр.15
Контакты:	Телефоны: (495) 502-82-28, факс: (495) 626-83-63 E-mail: <a href="mailto:ekso@eksotpp.ru">ekso@eksotpp.ru</a> ; Home page: <a href="http://www.eksotpp.ru">www.eksotpp.ru</a>
<i>Сведения об обязательном страховании профессиональной ответственности юридического лица</i>	
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	СПАО «Ингосстрах»
Номер и дата заключение договора страхования:	№433-071236/16 от 07.11.2016
Период действия договора страхования:	с 26.10.2016 по 31.12.2019
Размер страховой суммы:	300 000 000 (Триста миллионов) рублей
<i>Дополнительная информация</i>	
Членство в организациях:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО») (Свидетельство №311 от 22 августа 2005г.)</li> <li>• Ассоциации российских банков (АРБ) (свидетельство №1327 от 07.10.2002г.),</li> <li>• АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (уведомление о</li> </ul>

	<p><i>присоединении от 13.12.2006г. №2600/1280),</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Торгово-промышленная палата Российской Федерации (<i>регистрационный номер 506 с 2005г.</i>)</li> </ul>
Аккредитации:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ФГУП «Главное производственно-коммерческое управление по обслуживанию дипломатического корпуса при Министерстве иностранных дел Российской Федерации» (ГлавУпДК при МИД России) - оценка стоимости недвижимого имущества (<i>протокол от 22.01.2015г.</i>)</li> <li>• Некоммерческое партнерство финансово-экономических судебных экспертов (<i>свидетельство №024 от 12 января 2015г.</i>).</li> <li>• ОАО АКБ «Международный Финансовый Клуб» (<i>уведомление о включение в Регистр оценщиков-партнеров №35-5/00 от 21.04.2014г.</i>)</li> <li>• Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство» (ОАО) – оценка недвижимого имущества (<i>Письмо №14-08/4558 от 06.08.2009г.</i>)</li> </ul>
Рекомендации от:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшего Арбитражного Суда РФ (<i>Письмо №С3-7/ОП-449 от 07.08.1995г.</i>)</li> <li>• Управления судебного департамента Верховного Суда РФ (<i>УСД-1/1874 от 28.06.2011г.</i>).</li> </ul>
<p>Компания является правообладателем товарного знака (знака обслуживания) №345059, приоритет товарного знака 03 ноября 2006г., свидетельство зарегистрировано в Государственном реестре товарных знаков и знаков обслуживания Российской Федерации (Федеральная служба по интеллектуальной собственности, патентам и товарным знакам).</p>	
<p>Система менеджмента качества ООО «ЭКСО» ТПП РФ признана соответствующей требованиям международного стандарта ISO 9001:2008. Сертификат соответствия (под аккредитацией UKAS) от 29.03.2010г., ежегодно подтверждается надзорными аудиторами. Система менеджмента качества распространяется на <i>судебно-экономическую экспертизу и оценочную деятельность.</i></p>	

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

### 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

#### 3.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

✓ исходная информация по объекту оценки для проведения настоящей оценки предоставлена Заказчиком. Отчет выполнен в соответствии и в рамках предоставленного Заказчиком объема исходной информации по объекту оценки.

✓ в процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик;

✓ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов;

✓ исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. По тексту отчета делаются ссылки на источник полученной информации;

✓ настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения;

✓ права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества;

✓ отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

✓ заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое 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 неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы;

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

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

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

### **3.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

В соответствии требования статьи 15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан: «соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных

нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является», в связи с чем в рамках настоящей оценки были использованы следующие документы и стандарты:

1. Федеральные стандарты оценки:

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

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

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

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

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

### 3.3. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

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

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

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

### 3.4. ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ

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

## 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 036195 от 26 июня 2007г.;
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 036194 от 26 июня 2007г.;
- ✓ Справка о балансовой стоимости имущества по состоянию на 23 ноября 2016г.;
- ✓ Договор аренды земельного участка №М-05-021058 от 06.11.03г.;
- ✓ Доп.соглашение от 10.02.11г. к Договору №М-05-021058 от 06.11.03г.;
- ✓ Доп.соглашение от 11.02.11г. к Договору №М-05-021058 от 06.11.03г.;
- ✓ Договор аренды земельного участка №М-05-034946 от 29.09.10г.;
- ✓ Выписка из тех.паспорта на здание по состоянию на 08.10.2008г.;
- ✓ Кадастровый паспорт здания по состоянию на 08.10.2008г.;
- ✓ План БТИ Домодедовская, д.12;
- ✓ Экспликация к поэтажному плану дома по состоянию на 08.09.2008г.;
- ✓ Выписка из тех.паспорта на здание по состоянию на 18.11.2008г.;
- ✓ Кадастровый паспорт здания по состоянию на 18.11.2008г.;
- ✓ Поэтажный план Домодедовская, д.12, стр.2;
- ✓ Экспликация к поэтажному плану дома по состоянию на 06.07.2006г.;
- ✓ Договор аренды нежилого помещения №ДДА-24 от 08.08.2008г.;
- ✓ Договор аренды нежилого помещения №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г.;

### 4.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой два отдельно стоящих объекта недвижимости, в составе:

1. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1);
2. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2).

Основные технико-экономические показатели объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки, и краткое описание их конструктивных элементов, полученных в результате анализа предоставленных Заказчиком документов и визуального осмотра, представлены ниже в таблице.

*Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1)*

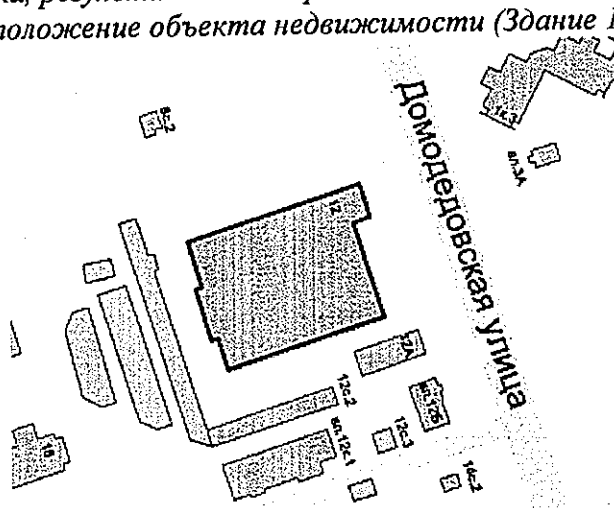
Таблица 4-1

Параметр	Характеристика	Источник
<i>Технико-экономические показатели</i>		
Наименование	Нежилое здание	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 036194 от 26 июня 2007г.
Местоположение	г.Москва, ул.Домодедовская, д.12	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 036194 от 26 июня 2007г.
Текущее использование	Магазин, универсам	Результаты осмотра, Кадастровый паспорт по состоянию на 08.09.2008г.
Прилегающая территория	Обустроена	Результаты осмотра
Этажность	2	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008г.
Общая площадь, кв.м	3 886,0	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008г.

Площадь застройки, кв.м	3 096	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008г.
Год постройки	1974г.	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008г.
<i>Описание конструктивных элементов</i>		
Фундамент	Блочный ж/б	Результаты осмотра
Стены, перегородки	Кирпичные	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008г.
Перекрытия	Ж/б плиты	Результаты осмотра
Электроснабжение	Есть	Результаты осмотра
Отопление	Есть	Результаты осмотра
Кондиционирование и вентиляция	Есть	Результаты осмотра
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Результаты осмотра
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Результаты осмотра
Памятник архитектуры	Нет	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 08.09.2008 г.
Прилегающая территория	Заасфальтирована и благоустроена	Результаты осмотра
Наличие парковки	Есть	Результаты осмотра

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра

Местоположение объекта недвижимости (Здание 1)



Источник: кадастровый паспорт на Здание 1

На дату оценки в Здании 1 находятся объекты торговли.

Физическое состояние объекта недвижимости (Здание 1), на основании визуального осмотра и в соответствии с таблицей, приведенной ниже, определяется как удовлетворительное.

Таблица 4-2

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

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

Признаков функционального и экономического устареваний у оцениваемого объекта недвижимости (Здание 1) не выявлено.

*Фотографии объекта недвижимости (Здание 1)*







Источник: результаты осмотра

Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2)

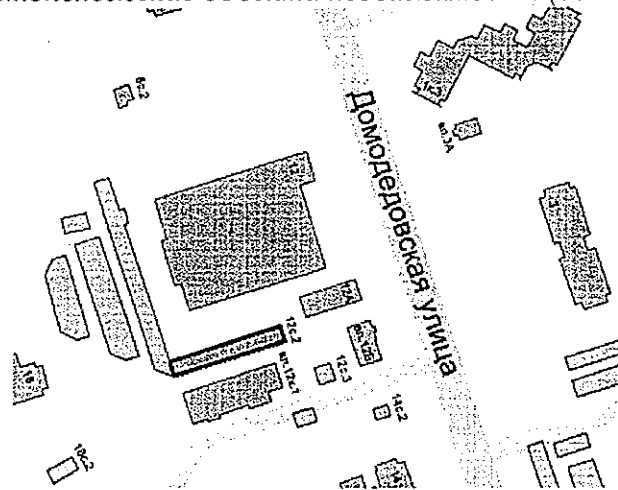
Таблица 4-3

Параметр	Характеристика	Источник
<i>Технико-экономические показатели</i>		
Наименование	Нежилое здание	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 036195 от 26 июня 2007г.
Местоположение	Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АЖ 036195 от 26 июня 2007г.
Текущее использование	Торговое	Результаты осмотра, Кадастровый паспорт по состоянию на 06.07.2006г.
Прилегающая территория	Обустроена	Результаты осмотра
Этажность	1	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г.

Параметр	Характеристика	Источник
Общая площадь, кв. м	259,7	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г.
Площадь застройки, кв. м	326	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г.
Год постройки	1975г.	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г.
<i>Описание конструктивных элементов</i>		
Фундамент	Блочный ж/б	Результаты осмотра
Стены, перегородки	Кирпич	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г.
Перекрытия	ж/б плиты	Результаты осмотра
Электроснабжение	Есть	Результаты осмотра
Отопление	Есть	Результаты осмотра
Кондиционирование и вентиляция	Нет	Результаты осмотра
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Результаты осмотра
Техническое состояние помещений	Требуется ремонта	Результаты осмотра
Памятник архитектуры	Нет	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 06.07.2006г.
Прилегающая территория	Заасфальтирована и благоустроена	Результаты осмотра
Наличие парковки	Стихийная перед зданием	Результаты осмотра

*Источник: данные Заказчика, результаты осмотра*

*Местоположение объекта недвижимости (Здание 2)*



*Источник: кадастровый паспорт на Здание 2*

Физическое состояние объекта недвижимости (Здание 2), на основании визуального осмотра и в соответствии с таблицей, приведенной ниже, определяется как удовлетворительное.

*Таблица 4-4*

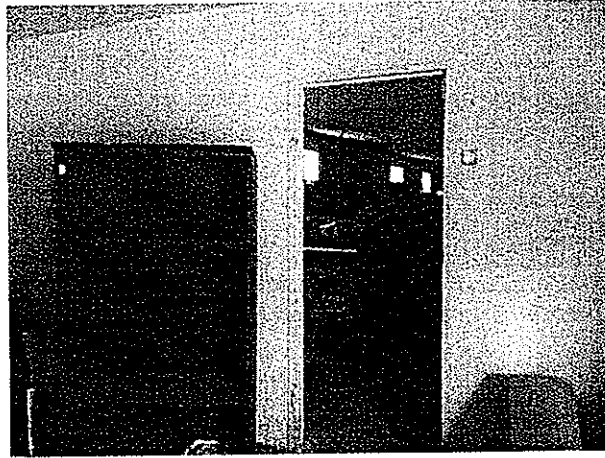
Состояние здания	% физического износа
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

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

Признаков функционального и экономического устареваний у оцениваемого объекта недвижимости (Здание 2) не выявлено.

*Фотографии объекта недвижимости (Здание 2)*





*Источник: результаты осмотра*

*Примечание: реквизиты юридического лица, которому принадлежат оцениваемые объекты, приведены в разделе 2.1 настоящего отчета.*

#### **4.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ**

Помещения, расположенные в оцениваемых объектах недвижимости, представлены в основном помещениями торгового назначения.

На дату оценки в Здании 1 находятся объекты торговли.

На дату оценки объект недвижимости (Здание 1) сдан в долгосрочную аренду (Договор аренды нежилого помещения №ДДА-24 от 08.08.2008г.) Срок аренды – до 08.08.2018г. Договор зарегистрирован в установленном порядке. Арендатор – ООО «ИКС 5 Недвижимость».

В соответствии с п. 2.2. 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 деятельность по организации розничной торговли).

На дату оценки помещения Здания 2 требуют проведения ремонтных работ.

На дату оценки объект недвижимости (Здание 2) сдан в долгосрочную аренду (Договор аренды нежилого помещения №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г.) Срок аренды – до 01.10.2018г. Договор зарегистрирован в установленном порядке. Арендатор – ООО «ИКС 5 Недвижимость».

В соответствии с п. 2.2. 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 деятельность по организации розничной торговли).

#### **4.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Оцениваемое Здание 1 расположено на земельном участке общей площадью 6 386 кв.м, кадастровый №77:05:11002:101. Собственник означенного земельного участка – г.Москва.

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости АНТЕЙ ЮГ» владеет участком кадастровый №77:05:11002:101 на основании Договора аренды земельного участка №М-05-021058 от 06.11.2003 г.

Оцениваемое Здание 2 расположено на земельном участке общей площадью 609 кв.м, кадастровый №77:05:11002:107. Собственник означенного земельного участка – г.Москва.

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости АНТЕЙ ЮГ» владеет участком кадастровый

№77:05:11002:107 на основании Договора аренды земельного участка №М-05-034946 от 29.09.2010г.

Как отмечалось выше, на дату оценки Здание 1 и Здание 2, входящие в состав Объекта оценки, имеют обременения в виде договоров аренды и доверительного управления нежилых помещений. Договоры аренды зарегистрированы в установленном порядке. Арендатор – ООО «ИКС 5 Недвижимость».

Принимая во внимание цель оценки – для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, при оценке не учитывается ограничение и обременение указанных прав в виде доверительного управления.

#### 4.5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в районе «Орехово-Борисово Северное» Южном административного округа г.Москвы, по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 и д.12, стр.2.

##### 4.5.1. Характеристика муниципального образования «Орехово-Борисово Северное»

Район Орехово-Борисово Северное территориально входит в состав Южного административного округа столицы. Его общая площадь составляет 7,6716 кв.км. Согласно результатам последней переписи населения, в районе проживает более 128 тысяч человек при средней плотности 16 721 житель на кв.км.

Соседние районы: Бирюлево Восточное, Братеево, Зябликово, Москворечье-Сабурово, Орехово-Борисово Южное, Царицыно(ЮАО)

Ранее на этих землях располагались три поселения: Шипилово, Борисово и Орехово. Первое задокументированное упоминание об этой местности датируется XVI веком. До нашего времени от поселения Орехово сохранилось только Ореховское кладбище. В 1960г. вся площадь нынешнего района вошла в состав столицы, изначально в Пролетарский район, а затем (с 1969г.) – в Красногвардейский. В 1970-х годах здесь началось массовое жилищное строительство. Свой статус район Орехово-Борисово Северное официально получил только в 1995г.

На данный момент здесь работают 5 колледжей, 12 общеобразовательных школ, центр образования «Царицыно» и 2 негосударственные школы - НОУ школа «Премьер» и НОУ школа «Интеллект-XXI». Кроме того, на территории района находятся дошкольные образовательные учреждения, а также спортивная и музыкальная школы.

Здравоохранительная инфраструктура Орехово-Борисово Северного представлена 3 поликлиниками, детской стоматологической поликлиникой, частными аптеками и лечебно-физкультурным диспансером.

К местным промышленным объектам относятся ФГУП СНПО «Элерон» и табачная фабрика «Лигет-Дукат».

К местным промышленным объектам относятся ФГУП СНПО «Элерон» и табачная фабрика «Лигет-Дукат».

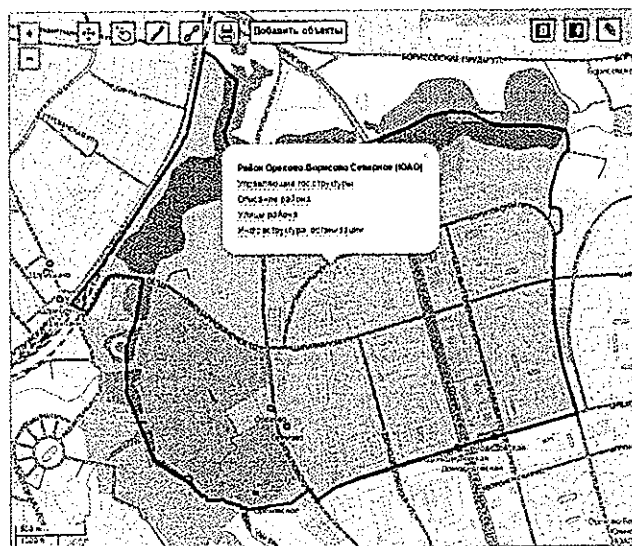
Источник: <http://www.moscowmap.ru/raion.asp?raion=54>

##### 4.5.2. Описание местоположения Объекта оценки

Оцениваемые объекты недвижимости расположены по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 и д.12, стр.2.

Здание 1 (ул.Домодедовская, д.12) расположено на первой линии домов. Подъезд к объекту недвижимости осуществляется с ул.Домодедовская.

Ближайшее окружение характеризуется как жилая застройка.



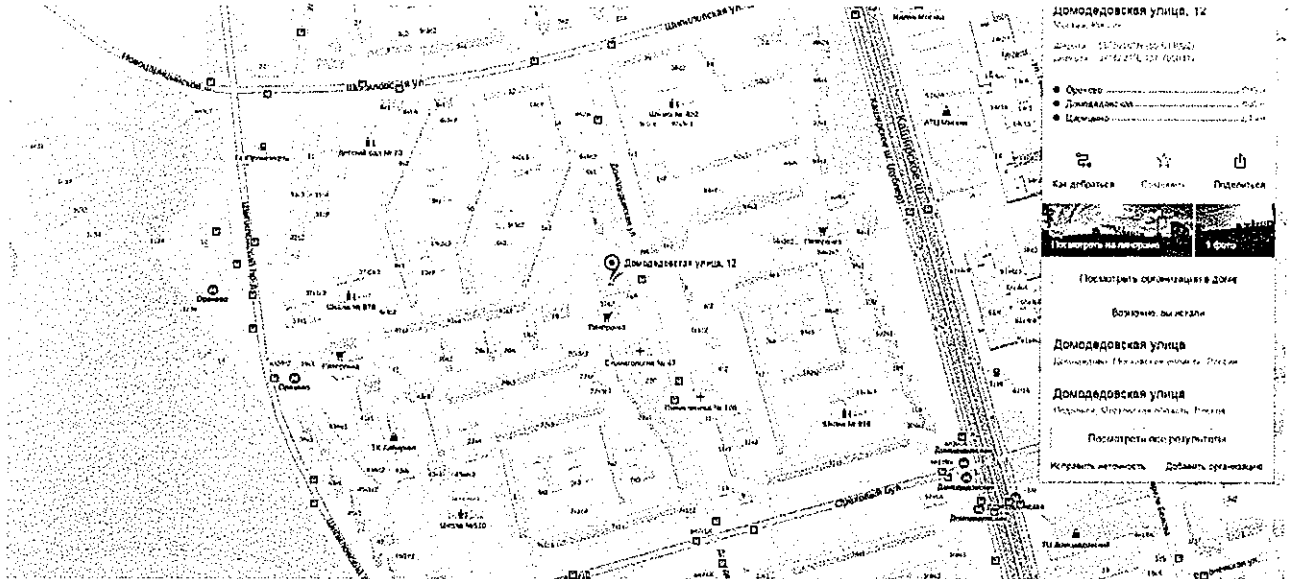
Обеспеченность общественным транспортом хорошая.

Транспортную достижимость можно охарактеризовать как удовлетворительную - 10 мин. пешком от метро. Ближайшая станция метро: «Орехово».

Ближайшие крупные транспортные магистрали: Каширское шоссе.

Район с хорошо развитой инфраструктурой.

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



#### 4.6. ВИЗУАЛЬНЫЙ ОСМОТР

21 ноября 2016г. Оценщиком был проведен визуальный осмотр Объекта оценки, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12 и д.12, стр.2.

#### 4.7. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Согласно документам, предоставленным Заказчиком:

*Здание 1* входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» (Свидетельство о государственной регистрации права от 26.06.2007 г., выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.06.2007 г. № 77-77-12/013/2007-079).

*Здание 2* входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» (Свидетельство о государственной регистрации права от 26.06.2007 г., выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.06.2007 г. № 77-77-12/013/2007-081).

Копии документов представлены в *Приложении* к настоящему Отчету.

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

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

собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

**Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г.**

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП после стабилизации в мае-июле в августе вышел в положительную область, составив 0,3 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства, сельское хозяйство, платные услуги населению.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в августе 2016 г. произошла остановка спада экономической активности – динамика ВВП составила 0,0 % г/г после -0,8 % в июле. За восемь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,7 % г/г.

Расчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства (ИПП) показывает, что ситуация в промышленном производстве улучшилась: ИПП вырос в августе на 0,3 % м/м (в июле: – снижение на 0,5 % м/м). Добыча полезных ископаемых третий месяц подряд находится в околонулевой области: 0,0 % м/м в августе, обрабатывающие производства показали рост на 0,5 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в августе восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; сократилось производство резиновых и пластмассовых изделий и производство прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в производстве кожи, изделий и кожи и производстве обуви; сократилось текстильное и швейное производство.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; сократился рост в производстве транспортных средств и оборудования и в производстве машин и оборудования.

Продолжает показывать положительную динамику производство сельского хозяйства. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в августе 2016 г. составил 0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» вновь вернулся в отрицательную область (-0,1 % м/м против 1,2 % м/м в июле).

В августе безработица снизилась до 5,2 %, с исключением сезонного фактора – до 5,5 % от рабочей силы. Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в августе, по предварительным данным, снизилась на 0,7 % относительно июля (по уточненным данным в июле сезонно очищенное снижение составило 1,2 % м/м).

Реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора демонстрируют усугубление негативных тенденций: после снижения на 0,6 % м/м в июле, в августе доходы сократились на 1,1 % соответственно.

Несмотря на существенное сокращение доходов населения, оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора после нулевой динамики в июле снизился незначительно – на 0,1 % м/м.

Платные услуги с исключением сезонного фактора демонстрируют рост на 0,2 % м/м второй месяц подряд.



Экспорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 173,6 млрд. долл. США (снижение на 25,8 % к январю-августу к 2016 г.).

Импорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 118,0 млрд. долл. США (снижение на 5,9 % к январю-августу 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-августе 2016 г., по оценке, составило 55,6 млрд. долл. США, относительно января-августа 2015 г. снизилось на 48,8 процента.

По данным Росстата, инфляция в августе составила 0,0 %, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 6,9 процента.

Таблица 5-1

## Основные показатели развития экономики (прирост в %, г/г)\*

	2015 год		2016 год			
	август	январь-август	июль	август	август (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) <sup>1)</sup>	январь-август
ВВП <sup>1)</sup>	-3,8	-3,8	-0,8	0,0	0,3	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,4	9,8	0,5	0,0		3,9
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-4,3	-3,2	-0,3	0,7	0,3	0,4
Обработывающие производства	-6,8	-5,2	-1,5	0,1	0,5	-0,8
Производство продукции сельского хозяйства	2,5	1,7	4,9	6,0	0,5	3,4
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-11,1	-8,4	-3,5	-2,0	-0,1	-4,6
Ввод в действие жилых домов	-7,5	10,2	4,1	6,5		-5,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	-5,3	-4,0	-7,3	-8,3	-1,1	-5,8
Реальная заработная плата работников организаций	-9	-8,9	-1,3	-1,0 <sup>5)</sup>	-0,7	-0,3 <sup>5)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32176	33100	35888	34095 <sup>5)</sup>		35532 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы	5,3	5,6	5,3	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-9,4	-8,7	-5,2	-5,1	-0,1	-5,7
Объем платных услуг населению	-2,9 <sup>6)</sup>	-1,6 <sup>6)</sup>	-1,1	1,0	0,2	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	25,1	234,0	22,5	22,7 <sup>5)</sup>		173,6 <sup>5)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,3	125,3	16,0	18,3 <sup>5)</sup>		118,0 <sup>5)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	45,6	55,4	43,3	43,7		39,2

\* Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Июль, август – в % к предыдущему месяцу, январь-август – в % к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

<sup>4)</sup> Предварительные данные.

<sup>5)</sup> Оценка.

<sup>6)</sup> В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым г. Севастополю.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

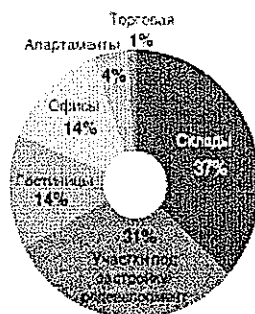
## Инвестиционный рынок недвижимости

Инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости в начале 2016 г. была низкой. По данным S.A. Ricci, объем вложенных средств в I квартале составил всего \$ 331 млн., что на 55% ниже значения аналогичного периода прошлого года, когда в коммерческую недвижимость было инвестировано \$741 млн. В распределении инвестиций по географическому признаку более четверти вложений пришлось на рынок Санкт-Петербурга (28% или \$91,3 млн.). В абсолютных значениях в аналогичном периоде прошлого года объем вложений был сопоставим по объему (\$97,1 млн.). Тогда как в относительном выражении в I квартале 2015 г. доля Санкт-Петербурга была более чем в 2 раза меньше и составляла 13%. Крупными сделками начала 2016 г. стали продажа доли (50%) отеля W St. Petersburg на Вознесенском проспекте и продажа логистического портфеля компанией Immofinanz, в котором числился один объект в России, складской комплекс Шушары (41,3 тыс. кв.м). Покупателем стала американская компания Blackstone. Несмотря на то, что подавляющее большинство инвестиций по-прежнему привлекает рынок Москвы и Московской области, объем вложенных средств в этот регион сократился на 63% и составил в I квартале 2016 г. \$ 239 млн.



В I квартале 2016г. складской сегмент вышел на первое место по доле вложений (традиционно это место принадлежит офисному сегменту), которая составила 37% совокупного объема инвестиций. Это произошло во многом за счет крупной сделки по продаже компанией PNK Group логистических комплексов «PNK-Чехов 3» и «PNK – Северное Шереметьево», - отмечает Алексей Богданов, управляющий партнер S.A. Ricci. - Офисный сегмент, доминировавший в структуре инвестиций в начале 2015 г. (в I квартале 2015 г. на него приходилось 72% вложений), привлек лишь 14% инвестиций. Однако мы думаем, что офисный сегмент во II квартале и до конца 2016г. еще отыграет свое». Главными сделками стали продажа Правительством Москвы одного из домов-книжек на Новом Арбате и продажа здания «Лениздата» на набережной реки Фонтанки в Санкт-Петербурге. Кроме того, компания «Яндекс» объявила о покупке части делового квартала «Красная Роза», однако сделка, предположительно, будет закрыта во второй половине 2016 г. Инвесторы также проявляли интерес к участкам под застройку и редевелопмент. В этот сегмент было вложено более \$100 млн.

Структура инвестиций по сегментам.



Источник: S.A. Risk

Доля российских инвестиций в I квартале 2016 г. составила 58%, что на 6 п.п. выше, чем в I квартале прошлого года. При этом в структуре иностранных инвестиций, на которые пришлось 42% вложений, присутствовали как европейская (Auchan) и американская (Blackstone), так и азиатские компании. «Интерес азиатских компаний к российскому рынку мы наблюдаем на протяжении нескольких последних лет, однако только сейчас Российскому фонду прямых инвестиций (РФПИ) совместно с арабским фондом Mubadala Development и рядом других инвесторов удалось заключить сделку: приобретение логистических комплексов у компании PNK Group». – поясняет Алексей Богданов. Уровень ставок капитализации в I квартале существенно не изменился: торговая недвижимость: 10,5–11%, офисная недвижимость: 10,5–11%, складская недвижимость: 12-12,5%. Мы ожидаем, что во II квартале инвесторы будут более активны, чем в начале года. Намерения приобрести активы, которые присутствуют на рынке и озвучивались рядом компаний, могут реализоваться в заключенные сделки. На завершающей стадии находится сделка по покупке бизнес-центра «Евразия» в Москва-Сити (\$650 млн.). Объем инвестиций за I полугодие окажется сопоставим со значением аналогичного периода 2015 г. и составит порядка \$1,3-1,4 млрд.

Источник:

[http://www.Irre.ru/upload/iblock/14d/analytics\\_investment\\_market\\_31\\_03\\_2016\\_108345.pdf](http://www.Irre.ru/upload/iblock/14d/analytics_investment_market_31_03_2016_108345.pdf)

## 5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

## 5.3. ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

### Основные события и тенденции развития:

В I полугодии 2016 г. в Москве и ближнем Подмосковье было открыто 7 торговых центров, среди которых 2 - региональные. Однако суммарный прирост торговых площадей в I полугодии 2016 г. на 34% меньше аналогичного показателя I полугодия 2015 г.

Спрос на торговые помещения Москвы сохранялся на достаточно низком уровне. Доля вакантных площадей по итогам I полугодия 2016 г. увеличилась до 11,1%. Большинство договоров аренды по-прежнему заключаются на индивидуальных условиях, собственники торговых центров и потенциальные арендаторы ищут взаимовыгодные условия для сотрудничества.

Ставки аренды на торговые площади в большинстве договоров аренды номинированы в рублях, участились случаи включения в ставку аренды НДС и эксплуатационных расходов.

Ставки аренды в I полугодии 2016 г. сохранились на уровне конца 2015 г., при этом на рынке используют различные вариации использования базовых ставок аренды совместно с взиманием с операторов процента от товарооборота.

*Основные показатели рынка качественной торговой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. I полугодие 2016 г.*

Основные показатели	Значения показателей
Объем площадей на начало 2016 г., млн кв.м GBA (GLA)	10,9-11,3 (5,42-6,02)

Прирост площадей за II квартал 2016 г., тыс. кв.м GBA (GLA)	494,3 (209,4) <sup>1</sup>
Прирост площадей за I полугодие 2016 г., тыс. кв.м GBA (GLA)	511,9 (222,1) <sup>1</sup>
Объем торговых площадей по итогам I полугодия 2016 г., млн кв.м GBA	11,4-11,8 (5,6-6,4)
Уровень вакансий	11,1% <sup>2</sup>
Ставки операционных расходов, руб./кв.м/год (без учета НДС)	3000-10 000
Ставки капитализации, %	10,7-11,6
<sup>1</sup> Уточненные данные	
<sup>2</sup> Действующие качественные торговые центры.	

Источник: RWAY

### Новое строительство

В I квартале 2016 г. состоялось открытие двух качественных торговых центров (GLA - 12,6 тыс. кв.м).

Во II квартале 2016 г. были открыты 5 торговых центров суммарной общей площадью 494,3 тыс. кв.м, суммарной торговой площадью - 209,4 тыс. кв.м. Крупнейшими среди открытых центров являются: ТРЦ «Ривьера» общей площадью 298 тыс. кв.м, торговой - 100 тыс. кв.м, открытый в апреле 2016 г., и ТРЦ «Рига Молл» общей площадью 157 тыс. кв.м (GLA - 80 тыс. кв.м), где начал работу магазин OBI. Наиболее ожидаемым торговым объектом был ТРЦ «Ривьера», строительство которого было начато еще до кризиса 2008 г. Несмотря на качественную концепцию проекта, на момент открытия ТРЦ был заполнен арендаторами не более, чем на 30%.

Таким образом, по итогам I полугодия 2016 г. были открыты 7 торговых центров суммарной общей площадью 511,9 тыс. кв.м, суммарной торговой - 222,1 тыс. кв.м, причем суммарный прирост торговых площадей за I полугодие 2016 г. на 34% уступает аналогичному показателю за I полугодие 2015 г.

Суммарная общая площадь качественных торговых центров в Москве и ближнем Подмосковье по итогам I полугодия 2016 г. составила порядка 11,4-11,8 млн. кв.м, арендопригодная - 5,6-6,4 млн. кв.м.

Уровень обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями по итогам I полугодия 2016 г. увеличился, составив порядка 450-500 кв.м/1000 жителей города.

До конца 2016 г. ожидается открытие еще нескольких крупных торговых центров, арендопригодная площадь которых суммарно превышает 450 тыс. кв.м. Среди них: ТРЦ «Хорошо», ТРЦ «Океания» (бывшее название «Моремолл»), ТЦ «Каширский Двор», ТРЦ «Ко- сино Парк», ТРЦ «Метрополис» (2-я очередь), ТРЦ «Бутово Молл», 2-я очередь Fashion House Outlet Centre Moscow, ТРЦ «Олимпик Парк» 2-я очередь, 4DAILY.

Большинство анонсов приходится на объекты в составе строящихся ТПУ Крупнейшим из таких объектов является ТРЦ в составе МФК ТПУ «Саларьево» общей площадью 280 тыс. кв.м.

Девелоперы с осторожностью подходят к выходу на новые площадки, тщательно выбирая их. В итоге, во II квартале 2016 г. не было анонсировано ни одного крупного проекта торгового центра.

### Деловая активность

Во II квартале 2016 г. спрос на торговые помещения в целом по Москве оставался на достаточно низком уровне. При этом в I полугодии 2016 г. активно заполнялись торговые центры с хорошей концепцией, открытые в последние годы. Особенно активное открытие магазинов происходило в торговых развлекательных центрах «Авиапарк», «Афимолл

Сити», Columbus, Zelenopark, «Мозаика», «Европейский», в которых суммарно открылись новые магазины более чем 80 торговых операторов, а торговая площадь новых магазинов составила более 55 тыс. кв.м, по данным Colliers International. При этом больше всего площадей пришлось на ТРЦ «Авиапарк», где были открыты магазины Gloria Jeans, Kidzania и др. Стоит отметить, что основной объем площадей в новых открытых магазинах пришелся на операторов одежды и обуви (порядка 60% площадей в новых магазинах).

Таким образом, развитие на московском рынке продолжали крупные торговые сети fashion-операторов. Продолжилось развитие турецких торговых сетей. Новые магазины открывали Mario Mikke, Koton, Colin's.

Открывались и новые точки развлекательного сегмента: в I квартале 2016 г. состоялось открытие первого детского развлекательного и образовательного центра Kidzania в ТРЦ «Авиапарк», также открывались и другие развлекательные центры - такие, как «ПандаПарк». Во II квартале 2016 г. был открыт парк развлечений «Клаустрофобия» площадью 1,5 тыс. кв.м в ТРЦ «Авиапарк».

Во II полугодии 2016 г. на российский рынок собираются выйти еще 20 международных торговых операторов, таких, как: Lillapois, Walt Disney, Eataly, Cofix, Press Cafe, Cofix, Eglo и др.

Среди новых форматов торговых точек активными остаются супермаркеты алкогольной продукции: новые магазины открывают сети «Бристоль», «Красное и Белое»

Сохраняется интерес к российскому рынку со стороны международных торговых сетей, особенно итальянских брендов. При этом новые операторы рассматривают открытие только в ТЦ с высоким трафиком посетителей и грамотной концепцией. В целом, в течение I полугодия 2016 г. на рынок торговых центров Москвы вышли 24 новых международных бренда на 20% больше, чем в I полугодии 2015 г. Среди них: Rolex, Charlotte Olympia, Demurya, KidZania, Ferutdin Zakirov и др. Некоторые новые операторы на рынке открыли сразу несколько магазинов. Так, Armani Exchange открыл новые точки в ТРЦ «Авиапарк», ТРЦ «МЕГА Теплый Стан», ТРЦ «МЕГА Химки», ТРЦ Avenue South-West.

В целом, торговые операторы в I полугодии 2016 г. продолжали действовать осторожно, откладывая планы по развитию и тщательно выбирать новые торговые точки при решении открыть новый магазин. По-прежнему наиболее активны крупные торговые сети.

Решение об уходе с российского рынка в I полугодии 2016 г. приняла только торговая сеть Monsoon Accessorize, показатели которой значительно ухудшились в России с 2014 г., однако будет действовать франчайзинговая сеть. Стоит отметить, что процедуру банкротства проходит крупная торговая сеть товаров для дома «Уютерра», где было введено внешнее управление.

*Некоторые сделки на рынке аренды качественных площадей Москвы*

Наименование	Арендатор	Профиль арендатора	Арендованная площадь, кв.м
ТРЦ «Бутово Молл»	«Лента»	гипермаркет FMCG	13 500
ТРЦ «Ривьера»	«Мод Сити»	Мебель и предметы интерьера	10 000
ТРЦ «Ривьера»	Inditex (Zara, Zara Home, Bershka, Stradivarius, Pull&Bear, Massimo Dutti, Oysho)	Одежда, обувь, аксессуары	7000
ТРЦ Zelenopark	Inditex (Zara, Zara Home, Bershka, Stradivarius, Pull&Bear, Massimo Dutti, Oysho)	Одежда, обувь, аксессуары	6590
«Ритейл Парк»	«ALU АН»	Гипермаркет FMCG	6000
ТРЦ Columbus	Koton	Одежда, обувь, аксессуары	4150
ТРЦ «Рига Молл»	«Азбука вкуса»	Супермаркет	4000
ТРЦ «Авиапарк»	LPP Group	Одежда, обувь, аксессуары	4000
ТЦ «Солнцево парк»	«Перекресток»	Супермаркет	2700
ТРЦ «Мозайка»	«Домовой»	Товары для дома / DIY	2100
ТРЦ «Океания»	Hoff Home	Товары для дома / DIY	2000
ТРЦ «Ривьера»	«Панда Парк»	Развлекательный центр	2000
ТРЦ «Метрополис»	Hoff Home	Товары для дома / DIY	2000
ТРЦ «Рига Молл»	Joki-Joya	Развлекательный центр	1860
ТРЦ «Авиапарк»	Gloria Jeans	Одежда, обувь, аксессуары	1500

ТРЦ «Новый»	«Виктория»	Супермаркет	1500
ТРЦ «Авиапарк»	«Леонардо»	Хобби-товары	1048
ТРЦ 4Daily	«Фиеста Парк»	Развлекательный центр	1000
ТРЦ «Весна»	Koton	Одежда, обувь, аксессуары	1000
Fashion House Outlet Centre Moscow	Calvin Klein	Одежда, обувь, аксессуары	350

### Вакантность

В результате значительного прироста новых торговых площадей на фоне низкого уровня спроса, во II квартале 2016 г. доля вакансий в качественных торговых центрах Москвы и ближнего Подмосковья увеличилась на 0,5 п.п. по сравнению с I кварталом 2016 г. и достигла 11,1%, в абсолютном выражении составив порядка 1,1 млн кв.м.

С учетом запланированного открытия во II полугодии 2016 г. еще нескольких крупных торгово-развлекательных центров суммарной торговой площадью свыше 450 тыс. кв.м, доля вакантных площадей продолжит рост и в конце года составит более 12%.

### Коммерческие условия:

В I полугодии 2016 г. переходу на ставки аренды в рублях способствовал новый законопроект Министерства промышленности и торговли Российской Федерации, запрещающий номинирование ставок аренды в иностранной валюте. Большинство договоров аренды по-прежнему заключаются на индивидуальных условиях, при этом во II квартале 2016 г. многие компании снова стали пересматривать договоры аренды.

В основном используется несколько моделей взимания арендной платы с торговых операторов: комбинации суммирования процента от товарооборота и базовых ставок аренды на торговые помещения, использование фиксации курса, валютного коридора. Менее охотно собственники идут на предоставление арендных каникул и различных преференций.

Наиболее типичный процент от товарооборота ритейлера, по данным CBRE, составляет порядка 2-12%, для малоформатных магазинов процент может достигать 20%.

### Наиболее типичные коммерческие условия на рынке качественной торговой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. Март 2015 г. — июнь 2016 г.

Категория арендатора	Диапазоны базовых ставок аренды, руб /кв.м/год (без учета НДС и				
	Март 2015 г.	Июнь 2015 г.	Декабрь 2015 г.	Март 2016 г.	Июнь 2016 г.
Якорный арендатор	6000-20 000	6500-23 000	5500-23 000	4500-20 000	4000-19 000
Арендатор торговой галереи	23 000-165 000	20 000-165 000	15 000-160 000	15 000-150 000	15 000-150 000

Источник: RWAY

### Размер процента от товарооборота для ритейлеров различных форматов

Профиль / Тип арендатора	Площадь, кв.м	Процент от товарооборота
Гипермаркет	>7000	1,5-4%
DIY	>5000	4-6%
Бытовая техника и электроника	1300-4000	2,5-4%
Спортивные товары	1000-6000	6-10%
Детские товары	1000-2000	8-12%
Операторы торговой галереи профиля	400-1000	4-12%
Операторы торговой галереи профиля	300-500	7-12%
Досуговые концепции	1000-4000	10-13%

Источник: Knight Frank

### Диапазоны ставок аренды для ритейлеров различных форматов

Профиль / Тип арендатора	Площадь, кв.м	Диапазоны средних ставок аренды руб./кв.м/год*
Якорные арендаторы		

Якорные операторы fashion-галереи	от 1000	18 000-31 000
Якорные операторы fashion-галереи	от 2000	13 000-19 000
Магазины товаров для детей	1000-2500	13 000-21 000
БТиЭ	1000-3000	7000-9000
Спортивные товары	1000-5000	6000 -14 000
Продуктовый гипермаркет	от 5000	5000-13 000
Кинотеатры	от 4000	3000-6000
Товары для дома	1000-12 000	1000-3000
	<b>Торговые галереи</b>	
Операторы фуд-корта	до 200	64 000-106 000
Парфюмерия и косметика	200-1000	41 000-61 000
fashion-галереи	50-150	37 000-57 000
fashion-галереи	150-300	32 000-39 000
fashion-галереи	300-500	26 000-39 000
fashion-галереи	500-1000	19 000-31 000
<b>Сервисные арендаторы</b>	до 50	27 000-40 000
<b>Сервисные арендаторы</b>	50-150	24 000-36 000
Кафе	До 200	20 000-31 000
Рестораны	От 200	13 000-16 000
Развлечения	до 100	12 000-22 000
<b>Хобби гипермаркет</b>	400-1000	11 000-17 000
<b>Прочие операторы</b>	до 50	45 000-76 000
<b>Прочие операторы</b>	50—150	64 000-99 000

Источник: RWAY № 258, сентябрь 2016 г.

#### 5.4. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

домов и внутри кварталов. Увеличение стоимости объекта, за счет имеющегося выхода на красную линию составляет в среднем 21%;

### **3. 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.



## 6. 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.

### 6.1.1. 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.

### 6.1.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Ближайшее окружение Объекта оценки составляют жилые здания. Опираясь на анализ рынка Объекта оценки и особенности его местоположения, рассматриваем следующие виды использования:

- ✓ торговое;
- ✓ офисное.

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

Таблица 6-1

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. 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. Здесь необходимо отметить, что на дату оценки по оцениваемым объектам недвижимости, входящим в состав Объекта оценки, заключены долгосрочные договора аренды до 2018г. Объекты недвижимости используются наиболее эффективным образом, значительного изменения чистого дохода во времени не предполагается, т.е. доход предполагается стабильным и равновеликим. 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.

## 7.1. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

### 7.1.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Определение ставки капитализации;

Определение рыночной стоимости.

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

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

Совокупный доход складывается из текущих поступлений и прироста капитала.

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

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

$$ПВД = A \times S$$

где:

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

S – площадь объекта, кв.м.

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

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

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

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

### 7.1.2. Определение рыночной арендной ставки

Как отмечалось выше, на дату проведения оценки, объекты недвижимости, входящие в состав Объекта оценки, сданы в долгосрочную аренду, сроком до 2018г., под использование в качестве торговых помещений.

Для определения справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом были рассмотрены данные о доходах, получаемых от сдачи площадей объектов недвижимости, входящих в состав 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 центрах учитывает наиболее оптимальный с точки зрения концепции ТЦ набор арендаторов, что может приводить к существенному отличию ставок аренды между теми арендаторами в которых ТЦ заинтересован с точки зрения привлечения потока посетителей и которые не являются таковыми.

Согласно Договорам аренды оцениваемых объектов недвижимости:

- объект недвижимости (Здание 1) сдан в долгосрочную аренду (Договор аренды нежилого помещения №ДДА-24 от 08.08.2008г.) Срок аренды – до 08.08.2018г. Договор зарегистрирован в установленном порядке. Арендатор – ООО «ИКС 5 Недвижимость».

- объект недвижимости (Здание 2) сдан в долгосрочную аренду (Договор аренды нежилого помещения №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г.) Срок аренды – до 01.10.2018г. Договор зарегистрирован в установленном порядке. Арендатор – ООО «ИКС 5 Недвижимость».

Условия по данным Договорам аренды нежилого помещения №ДДА-24 от 08.08.2008г. и №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г. следующие:

- величина арендной ставки за помещения, общей площадью 3 886,0 кв.м (Здание 1) – **131 356 у.е. в месяц, без учета НДС.**

Условная единица рассчитывается по следующей формуле:

$1 \text{ у.е.} = \text{МАКС} (K_{\text{Евро}}; \text{Доллар}),$

где:

**МАКС** - максимальное значение:

$K_{\text{Евро}}$  - курс Евро к Рублю РФ, установленный ЦБ РФ на дату платежа;

$K_{\text{Доллар}}$  - курс Доллара США к Рублю РФ, установленный ЦБ РФ на дату платежа.

В случае если на дату платежа курс Евро или курс Доллара США составляет менее 34 рублей, то условная единица принимается равной 34,0 рубля.

- величина арендной ставки за помещения, общей площадью 259,7 кв.м (Здание 2) – **4 237,29 у.е. в месяц, без учета НДС.**

В ставку Арендной платы не включаются:

✓ НДС

✓ - 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 нижеследующих таблицах.

Таблица 7-1

Здание 1	
Арендная ставка в соответствии с Договором аренды №ДДА-24 от 08.08.2008г.,	131 356 у.е. в месяц

без учета НДС и операционных расходов		
Кур ЦБ РФ на дату оценки		
	\$1	65,1023
	€1	68,9889
Для расчета арендной ставки на дату оценки принято значение		68,9889
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц		9 062 106р.
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./год		108 745 272р.
Общая площадь, кв.м		3 886,00
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год		27 984р.

Таблица 7-2

Здание 2		
Арендная ставка в соответствии с Договором аренды №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г., без учета НДС и операционных расходов		4 237,29 у.е. в месяц
Кур ЦБ РФ на дату оценки		
	\$1	65,1023
	€1	68,9889
Для расчета арендной ставки на дату оценки принято значение		68,9889
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц		292 326р.
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./год		3 507 912р.
Общая площадь, кв.м		259,70
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год		13 508р.

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

Расчет справедливой стоимости объектов недвижимости доходным подходом с использованием метода капитализации доходов представлены ниже в таблице.

Таблица 7-3

Здание 1	
Наименование показателя	Показатель
Функциональное назначение	помещение торгового назначения
Общая площадь объекта недвижимости	3 886,00
<i>Определение потенциального валового дохода</i>	
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов (Договор аренды), у.е./месяц	131 356,00
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц	9 062 106р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./год	108 745 272р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	27 984р.
Потенциальный валовой доход, руб./год	108 745 272р.
<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	108 745 272р.
Операционные расходы, руб./год	Оплачиваются дополнительно
<i>Определение чистого операционного дохода</i>	
Чистый операционный доход, руб./год	108 745 272р.
<i>Определение справедливой стоимости</i>	
Ставка капитализации, %	11,2%
Текущая стоимость потока наличности, руб.	970 939 929р.
Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 1), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, без учета НДС составляет (руб.):	970 939 929р.
Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 1), рассчитанная	1 145 709 200р.

доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом НДС составляет (руб.):	
--	--

Расчеты оценщика

Таблица 7-4

Здание 2	
Наименование показателя	Показатель
Функциональное назначение	помещения торгового назначения
Общая площадь объекта недвижимости	259,70
<i>Определение потенциального валового дохода</i>	
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов (Договор аренды), у.е./месяц	4 237,29
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц	292 326р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./год	3 507 912р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	13 508р.
Потенциальный валовой доход, руб./год	3 507 912р.
<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	3 507 912р.
<i>Определение чистого операционного дохода</i>	
Операционные расходы, руб./кв.м/год	Оплачиваются дополнительно
Чистый операционный доход, руб./год	3 507 912р.
<i>Определение справедливой стоимости</i>	
Ставка капитализации, %	11,2%
Текущая стоимость потока наличности, руб.	<b>31 320 643р.</b>
Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 2), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, без учета НДС составляет (руб.):	<b>31 320 643р.</b>
Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 2), рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом НДС составляет (руб.):	<b>36 958 780р.</b>

Расчеты оценщика

#### Пояснения к расчетам

Потенциальный валовый доход за оцениваемые объекты 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 торговых помещений оцениваемых объектов недвижимости согласно действующим долгосрочным договорам аренды.

Учитывая данное обстоятельство, действительный валовый доход в данном случае совпадает с потенциальным валовым доходом.

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

Для определения ставки капитализации использовались данные, опубликованные в информационно аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY №258, сентябрь 2016г.

Ставка капитализации для объектов торгового назначения находится в диапазоне 10,7-11,6%. Для дальнейших расчетов ставку капитализации принимаем в размере среднего значения указанного диапазона – 11,2%.



## 7.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

### 7.2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

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

где  $Ц_i$  – 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.

### 7.2.2. Подбор объектов-аналогов

Здесь необходимо отметить, что на этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о реальных сделках купли-продажи объектов недвижимости, сходных с объектом исследования. 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;        | ✓ фактическое состояние здания;    |
| ✓ дата предложения;          | ✓ фактическое состояние помещений; |
| ✓ местоположение;            | ✓ коммуникации;                    |
| ✓ функциональное назначение; | ✓ парковка.                        |
| ✓ общая площадь;             |                                    |

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

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

Объекты-аналоги и их характеристики, использованные для определения справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом, приведены в *таблицах 7-9 и 7-10*.

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

### 7.2.3. Обоснование вводимых корректировок

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

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

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

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 19, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2016 г. Скидка на торг для торговой недвижимости Москвы лежит в диапазоне 12%-17%. Для дальнейших расчетов скидку на торг принимаем в размере среднего значения вышеуказанного диапазона – 14,5%. Данная понижающая корректировка введена в стоимость всех объектов-аналогов.

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

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

Величина корректировки на местоположение была определена исходя из средней величины арендных ставок за офисные помещения класса В в г.Москве (13 000-44 700 руб./кв.м/год по данным информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY» №258, сентябрь 2016г.), которая была нормирована по станциям метро, исходя из средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метро. Данный расчет проводился исходя из допущения, что стоимость 1 кв.м жилых помещений в относительном выражении имеет сопоставимый разброс по районам города, как и арендная ставка для офисных помещений. Выбор для расчета корректировки на данный фактор объектов офисного

значения обусловлен тем, что зависимость изменения стоимости от местоположения справедлива для всех объектов коммерческой недвижимости. Выбор офисов класса «В» в данном случае обусловлен тем, что именно офисы данного класса наиболее востребованы на рынке.

Порядок расчета величины корректировки на местоположение представлен ниже.

В соответствии с информацией, представленной на сайте <http://www.irm.ru/news/111260.html>, были приняты данные о средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метрополитена г.Москвы. В соответствии с этими данными были определены максимальное и минимальное значение.

- ✓ Исходя из предположения, что стоимость кв.м жилых помещений имеет аналогичный ценовой разброс по районам города, как и ставки аренды для офисных помещений, максимальному значению средней стоимости кв.м жилых помещений было присвоено максимальное значение ставки арендной платы, минимальному значению – минимальное значение ставки арендной платы.
- ✓ По этим данным была построена линейная зависимость, в соответствии с которой стоимость кв.м была нормирована по станциям метро.

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

Таблица 7-5

Станции метрополитена	Величина корректировки на местоположение, %
<i>Домодедовская</i>	<i>0%</i>
<i>Красногвардейская</i>	<i>3%</i>
<i>Владыкино</i>	<i>0%</i>
<i>Волоколамская</i>	<i>-3%</i>
<i>Алтуфьево</i>	<i>0%</i>

*Расчеты оценщика*

Корректировка на выход на красную линию. По данному показателю все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости (Здание 1). Введение корректировки не требуется. Объект оценки – здание 2 не имеет выхода на красную линию. Величина корректировки на данный фактор для Объекта оценки (Здание 2) принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2016г. (см. нижеследующую таблицу).

Таблица 7-6

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
		0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81

Для проведения дальнейших расчетов использовано среднее значение коэффициента 0,79. Таким образом, в стоимость объектов-аналогов введена понижающая корректировка в размере 21%.

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

Корректировка на общую площадь. Площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемых объектов недвижимости.

Величина корректировки принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2016г.

Таблица 7-7

	Общая площадь (фактор масштаба)
--	---------------------------------

Площадь, кв.м		Аналог							
Объект оценки		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
		<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

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

Корректировка на фактическое состояние здания.

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

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

Корректировка на фактическое состояние помещений.

Для объекта недвижимости (Здание 1). По фактическому состоянию помещений выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение корректировки не требуется.

Для объекта недвижимости (Здание 2). По фактическому состоянию все выбранные объекты-аналоги не совпадают с состоянием оцениваемых помещений.

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

Величина корректировки на данный фактор принята в соответствии со Справочником оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2016г. (см. нижеследующую таблицу).

Таблица 7-8

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение арендной ставки объекта, требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,86	0,85	0,87

Для проведения дальнейших расчетов использовано среднее значение коэффициента 0,86. Таким образом, в стоимость объектов-аналогов введена понижающая корректировка в размере 14%.

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

Корректировка на парковку. Наличие таких улучшений как наличие парковки, является важным критерием. Здания и помещения коммерческого назначения, которые имеют организованные, охраняемые парковки котируются выше, чем, здания и помещения, имеющие лишь стихийные парковки. Исходя из анализа рынка, увеличение стоимости, за счет улучшений в виде наличия парковки, увеличивает стоимость объекта в среднем на 5%.

Объект оценки (здание 1) имеет организованную парковку. Объекты-аналоги имеют стихийную парковку. В стоимость объектов-аналогов введена повышающая корректировка в размере 5%.

Объект оценки (Здание 2) и объекты – аналоги имеют стихийную парковку. Корректировка не применялась.

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

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

$$C_o = C_1 \times K_{уб1} + C_2 \times K_{уб2} + \dots + C_n \times K_{убn},$$

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

$K_{уб1}, K_{уб2}, \dots, K_{убn}$  - 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:

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

где  $i$  – номер объекта-аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов;

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

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов приведен в нижеследующих таблицах.

Объекты аналоги и их характеристики, принятые для расчета справедливой стоимости объекта недвижимости (Здание 1). Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости по состоянию на дату оценки

ХАРАКТЕРИСТИКИ ИСТОЧНИК	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
	x	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14401488/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14401488/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/15011767/">http://www.cian.ru/sale/commercial/15011767/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/3381019/">http://www.cian.ru/sale/commercial/3381019/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14916115/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14916115/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14916111/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14916111/</a>
АДРЕС	ул.Домодедовская, д.12	Кустанайская ул., 10А	Дмитровское ш., 73С1	Пятницкое ш., 3	Каширское ш.	Варшавское ш.
ЦЕНА		162 999 564р.	195 000 129р.	1 887 966 700р.	400 000 000р.	300 000 000р.
ЦЕНА ЗА 1 КВ.М	x	190 866р.	183 789р.	195 361р.	181 406р.	200 669р.
НДС		включен	включен	включен	включен	включен
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		190 866р.	183 789р.	195 361р.	181 406р.	200 669р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	x	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
ПОПРАВКА	x	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
ПОПРАВКА	x	-27 676р.	-26 649р.	-28 327р.	-26 304р.	-29 097р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		163 190р.	157 140р.	167 034р.	155 102р.	171 572р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	x	ноябрь 2016г.	ноябрь 2016г.	ноябрь 2016г.	ноябрь 2016г.	ноябрь 2016г.
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		163 190р.	157 140р.	167 034р.	155 102р.	171 572р.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		Красногвардейская	Владыкино	Волоколамская	Домодедовская	Пражская
ПОПРАВКА	x	3%	0%	-3%	0%	-3%
ПОПРАВКА	x	4 896р.	0р.	-5 011р.	0р.	-5 147р.

СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА	168 086р.	157 140р.	162 023р.	155 102р.	166 425р.
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
ПОПРАВКА	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА	168 086р.	157 140р.	162 023р.	155 102р.	166 425р.
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	3 886,0	1 061	9 664,0	2 205,0	1 495,0
ПОПРАВКА	-10%	-6%	0%	0%	-2%
ПОПРАВКА	-16 809р.	-9 428р.	0р.	0р.	-3 328р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА	151 277р.	147 712р.	162 023р.	155 102р.	163 097р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
ПОПРАВКА	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА	151 277р.	147 712р.	162 023р.	155 102р.	163 097р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
ПОПРАВКА	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА	151 277р.	147 712р.	162 023р.	155 102р.	163 097р.
КОММУНИКАЦИИ	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации
ПОПРАВКА	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА	151 277р.	147 712р.	162 023р.	155 102р.	163 097р.

ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		151 277р.	147 712р.	162 023р.	155 102р.	163 097р.		
ПАРКОВКА	парковка	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
ПОПРАВКА	x	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
ПОПРАВКА	x	7 564р.	7 386р.	8 101р.	7 755р.	8 155р.		
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		158 841р.	155 098р.	170 124р.	162 857р.	171 252р.		
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВОК, РУБ.	X	158 841р.	155 098р.	170 124р.	162 857р.	171 252р.		
Относительная поправка	x	0,2984	0,2365	0,2121	0,1878	0,2279		
Весовой коэффициент	x	0,1523	0,1921	0,2142	0,2420	0,1994		
Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м	163 985р.							
Справедливая стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	637 246 000р.							
Расчеты оценщика								



Объекты аналоги и их характеристики, принятые для расчета справедливой стоимости объекта недвижимости (Здание 2). Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости (Здание 2), с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ИСТОЧНИК	х	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14401488/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14401488/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/4593739/">http://www.cian.ru/sale/commercial/4593739/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/15011767/">http://www.cian.ru/sale/commercial/15011767/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14916115/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14916115/</a>	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14907002/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14907002/</a>
АДРЕС	ул. Домодедовская, д.12, стр.2	Кустанайская ул., 10А	Каширское ш., 118К2	Дмитровское ш., 73С1	Каширское ш.	Яхромская ул., 3
ЦЕНА		162 999 564р.	180 000 000р.	195 000 129р.	400 000 000р.	172 580 114р.
ЦЕНА ЗА 1 КВ.М	х	190 866р.	240 000р.	183 789р.	181 406р.	244 102р.
НДС		включен	включен	включен	включен	включен
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		190 866р.	240 000р.	183 789р.	181 406р.	244 102р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	х	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
ПОПРАВКА	х	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
ПОПРАВКА	х	-27 676р.	-34 800р.	-26 649р.	-26 304р.	-35 395р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		163 190р.	205 200р.	157 140р.	155 102р.	208 707р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	х	ноябрь 2016г.	ноябрь 2016г.	ноябрь 2016г.	ноябрь 2016г.	ноябрь 2016г.
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		163 190р.	205 200р.	157 140р.	155 102р.	208 707р.
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Домодедовская	Красногвардейская	Домодедовская	Владыкино	Домодедовская	Алтуфьево
ПОПРАВКА	х	3%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	4 896р.	0р.	0р.	0р.	0р.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		168 086р.	205 200р.	157 140р.	155 102р.	208 707р.
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		168 086р.	205 200р.	157 140р.	155 102р.	208 707р.
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М	259,7	854	750	1 061	2 205,0	707,0
ПОПРАВКА	x	11%	6%	16%	22%	6%
ПОПРАВКА	x	18 489р.	12 312р.	25 142р.	34 122р.	12 522р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		186 575р.	217 512р.	182 282р.	189 224р.	221 229р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
ПОПРАВКА	x	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	x	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		186 575р.	217 512р.	182 282р.	189 224р.	221 229р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	требуется ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт	стандартный ремонт
ПОПРАВКА		-14%	-14%	-14%	-14%	-14%
ПОПРАВКА		-26 121р.	-30 452р.	-25 519р.	-26 491р.	-30 972р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		160 454р.	187 060р.	156 763р.	162 733р.	190 257р.
ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
ПОПРАВКА		-21%	-21%	-21%	-21%	-21%
ПОПРАВКА		-33 695р.	-39 283р.	-32 920р.	-34 174р.	-39 954р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		126 759р.	147 777р.	123 843р.	128 559р.	150 303р.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
НАЯ ЦЕНА КОММУНИКАЦИИ	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации	все центральные коммуникации
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		126 759р.	147 777р.	123 843р.	128 559р.	150 303р.
ПАРКОВКА	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		126 759р.	147 777р.	123 843р.	128 559р.	150 303р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВОК, РУБ.	х	0,5809	0,4869	0,5998	0,6675	0,4869
Относительная поправка	х	0,1914	0,2283	0,1854	0,1666	0,2283
Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м	136 692р.					
Справедливая стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	35 499 000р.					

Расчеты оценщика

### 7.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

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

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

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

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

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

Принимая во внимание ситуацию на валютном рынке и рынке недвижимости, существует достаточно высокий риск пересмотра существующих условий договоров аренды. В связи с чем доходному подходу присвоен меньший вес в размере 35%. Соответственно сравнительному подходу – 65%.

Расчет справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки и справедливой стоимости Объекта оценки представлены ниже в таблицах

Таблица 7-11

Здание 1			
Наименование подхода	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	Вес, %	Скорректированная справедливая стоимость Объекта оценки, руб.
Доходный подход	1 145 709 200р.	35%	400 998 220р.
Сравнительный подход	637 246 000р.	65%	414 209 900р.
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.			815 208 000р.
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.			690 854 237,29р.

Расчеты оценщика

Таблица 7-12

Здание 2			
Наименование подхода	Справедливая стоимость с учетом НДС, руб.	Вес, %	Скорректированная справедливая стоимость Объекта оценки, руб.
Доходный подход	36 958 780р.	35%	12 935 573р.
Сравнительный подход	35 499 000р.	65%	23 074 350р.
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.			36 010 000р.
Справедливая стоимость			30 516 949,15р.

Объекта оценки без учета НДС, руб.			
------------------------------------	--	--	--

Расчеты оценщика

Таблица 7-13

Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 1) с учетом НДС, руб.	815 208 000р.
Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 1) без учета НДС, руб.	690 854 237,29р.
Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 2) с учетом НДС, руб.	36 010 000р.
Справедливая стоимость объекта недвижимости (Здание 2) без учета НДС, руб.	30 516 949,15р.
Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	<b>851 218 000р.</b>
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.	<b>721 371 186,44р.</b>

Расчеты оценщика

### Границы интервалов

Границы интервалов стоимости Объекта оценки лежат в диапазоне от 815 096 955 рублей до 878 784 342 рублей с учетом НДС.

В качестве границ интервалов были приняты значения интервалов цен аналогов, рассчитанных с применением сравнительного подхода для Здания 1. Относительный разброс затем был использован для вычисления границ интервалов стоимости.

## 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенный анализ рынка торговой недвижимости г.Москвы и расчеты, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки в составе:

3. Нежилое здание, площадью 3 886 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (далее – Здание 1);
4. Нежилое здание, площадью 259,7 кв.м, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (далее – Здание 2), по состоянию на 21 ноября 2016г. составляет:

### с учетом НДС

**851 218 000 (Восемьсот пятьдесят один миллион двести восемнадцать тысяч) рублей**

### без учета НДС

**721 371 186,44 (Семьсот двадцать один миллион триста семьдесят одна тысяча сто восемьдесят шесть) рублей 44 копейки**

в том числе:

- справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 3 886 кв.м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, кадастровый номер 77:05:0011002:1116 (Здание 1), по состоянию на 21 ноября 2016г. составляет:

### с учетом НДС

**815 208 000 (Восемьсот пятнадцать миллионов двести восемь тысяч) рублей**

### без учета НДС

**690 854 237,29 (Шестьсот девяносто миллионов восемьсот пятьдесят четыре тысячи двести тридцать семь) рублей 29 копеек**

- справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 259,7 кв. м, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, стр.2, кадастровый номер 77:05:0011002:1119 (Здание 2), по состоянию на 21 ноября 2016г. составляет:

### с учетом НДС

**36 010 000 (Тридцать шесть миллионов десять тысяч) рублей**

### без учета НДС

**30 516 949,15 (Тридцать миллионов пятьсот шестнадцать тысяч девятьсот сорок девять) рублей 15 копеек**

Оценщик I категории

А. П. Баженов

Генеральный директор  
ООО «ЭКСО» ТПП РФ

Н.К. Шелепнев



#### 4. 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 № 19, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2016 г.
17. Справочник оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2016 г.
18. Ежемесячные информационно-аналитические бюллетени рынка недвижимости RWAY
19. Интернет источники (ссылки приведены по тексту отчета)

## 5. ПРИЛОЖЕНИЯ

- Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки.
- Копии документов, предоставленные Заказчиком:
  - ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 036195 от 26 июня 2007г.;
  - ✓ Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ 036194 от 26 июня 2007г.;
  - ✓ Справка о балансовой стоимости имущества по состоянию на 23 ноября 2016г.;
  - ✓ Договор аренды земельного участка №М-05-021058 от 06.11.03г.;
  - ✓ Доп.соглашение от 10.02.11г. к Договору №М-05-021058 от 06.11.03г.;
  - ✓ Доп.соглашение от 11.02.11г. к Договору №М-05-021058 от 06.11.03г.;
  - ✓ Договор аренды земельного участка №М-05-034946 от 29.09.10г.;
  - ✓ Выписка из тех.паспорта на здание по состоянию на 08.10.2008г.;
  - ✓ Кадастровый паспорт здания по состоянию на 08.10.2008г.;
  - ✓ План БТИ Домодедовская, д.12;
  - ✓ Экспликация к поэтажному плану дома по состоянию на 08.09.2008г.;
  - ✓ Выписка из тех.паспорта на здание по состоянию на 18.11.2008г.;
  - ✓ Кадастровый паспорт здания по состоянию на 18.11.2008г.;
  - ✓ Поэтажный план Домодедовская, д.12, стр.2;
  - ✓ Экспликация к поэтажному плану дома по состоянию на 06.07.2006г.;
  - ✓ Договор аренды нежилого помещения №ДДА-24 от 08.08.2008г.;
  - ✓ Договор аренды нежилого помещения №Д12.2-1008/Д от 01.10.2008г.;
- Копии документов Оценщика:
  - ✓ Сертификат системы качества ISO (копия);
  - ✓ Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация оценщиков». Регистрационный №311 от 22.08.2005. (копия);
  - ✓ Сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «Ингосстрах» №433-071236/16 от 07.11.2016;
  - ✓ Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Кадастр-оценка». Регистрационный №00754 от 18.05.2016;
  - ✓ Полис страхования ответственности оценщика ПАО САК «Энергогарант» №160000-035-000178 от 26.10.2016.



Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки  
<http://www.cian.ru/sale/commercial/14401488/>

Недвижимость в Москве Коммерческая Коммерческая недвижимость в Москве КМО Автономия метро Кустанайская ул. Кустанайская ул. Изменить условия Подписаться на новости

торговая площадь  
**Москва, район Зябликово, Кустанайская ул., 10А** Показать на карте  
 М. Красногвардейская, 12 мин. пешком

**162 999 564 руб.**  
 190 866 руб./за м²

Следить за изменением цены

**Об объекте**

Площадь:	854 м²
Этаж:	1 из 2
Метро:	нет
Вход:	общий с улицей

**О здании**

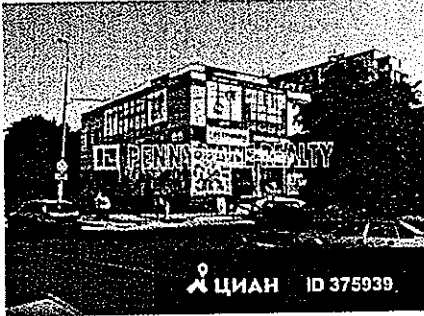
Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	854 м²

Арендный бизнес - магазин ДОБРЫННИКОВЫЙ, магазин СМЕШНЫЕ ЦЕНЫ и др. Доход 1,470,000 руб. в месяц. Рассмотрите наше ценное предложение. Продажа строго без посредников. Номер лота на нашем сайте: 15587.

**PENNY LANE REALTY** Торговая недвижимость - PRO

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться  
 Экспорт Поделиться

Посмотреть фото: всего 119, за сегодня 1 | Поделиться | Карты: 02/10



ЦИАН ID 375939

<http://www.cian.ru/sale/commercial/149070021/>

торговая площадь  
**Москва, район Дмитровский, Яхромская ул., 3** Показать на карте  
 М. Апухтево, 5 мин. пешком

**172 580 114 руб.**  
 244 107 руб./за м²

Следить за изменением цены

**Об объекте**

Площадь:	707 м²
Этаж:	1 из 2
Метро:	нет
Вход:	общий с улицей

**О здании**

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	707 м²


Актуальная информация. Прямая продажа от собственника! Новый арендный бизнес - универсам Петеромка. Арендный лоток 1,600,000 руб. в месяц. Ежегодно аренда увеличивается на 5 процентов. Договор аренды действует с 2016 по 2016 год. Помещение в частной собственности физического лица, упрощенная система налогообложения. Вся площадь в 1-м этаже. Детальная информация по телефону. Номер лота на нашем сайте: 19615.

**ID:12457782**

**PENNY LANE REALTY**

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться  
 Экспорт Поделиться

Посмотреть фото: всего 11, за сегодня 1 | Поделиться | Карты: 05/10



ЦИАН ID 12457782

http://www.cian.ru/sale/commercial/4593739/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая

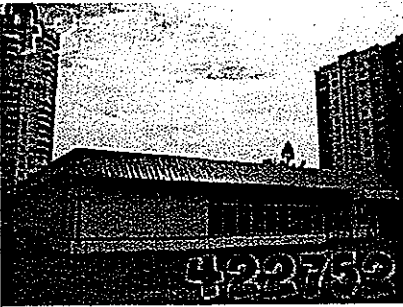
Москва, район Орехово-Борисово Южное, Каширское ш., 118К2

180 000 000 руб.  
740 000 руб./за м², продажа

**Об объекте**  
Тип объекта: административное здание  
Площадь полезной: 750 м²  
Этажей в здании: 1  
Свойства: в собственности

Продать отдельно стоящее здание под магазин площадью 750 кв.м. Удобное месторасположение - 5 минут пешком от ст.м. Дюжовская. Собственник!

ID:422752



Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться

http://www.cian.ru/sale/commercial/149161152/

торговая площадь

Москва, район Москворечье-Сабурово, Каширское ш.

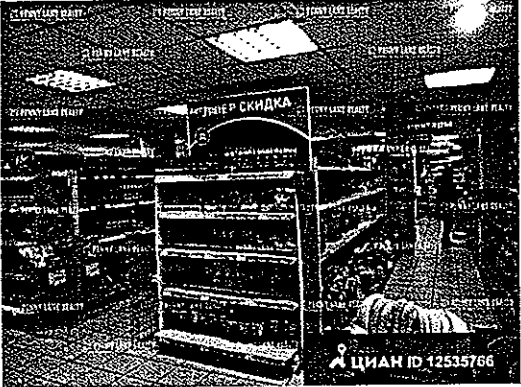
400 000 000 руб.  
181 406 руб./за м²

**Об объекте**  
Площадь: 2 205 м²  
Этаж: 1 из 1  
План: обман с улицы

**Об здании**  
Площадь полезной: 2 205 м²

Торговый центр с универсамом Дикси. Общий арендный поток 2 000 000 руб. в месяц. Договор аренды с универсамом действует с 2012 по 2017 год. Здание в частной собственности физического лица, упрощенная система налогообложения. Стабильный бизнес, хорошее расположение, адекватная цена. Документы готовы к продаже. Просмотр по требованию покупателя. Рассмотрите наше ценное предложение.

ID:12535766



Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться

<http://www.cian.ru/sale/commercial/150117671/>

торговая площадь  
**Москва, район Западное Дегунино, Дмитровское ш., 73С1**  
 Показать на карте  
 М. Вальтеркино, 3 мин. пешком

**195 000 129 руб.**  
 193 280 руб./кв.м

См. также на интерактивной карте

**Об объекте**

Площадь:	1 061 м <sup>2</sup>
Этаж:	1 из 5
Эксплуатация:	нет
Площадь:	общий с улицей



**О здании**

Тип здания:	Административное здание
Площадь застройки:	1 061 м <sup>2</sup>

Продажа арендного бизнеса. Супермаркет "SPAR" в составе нового торгового центра. Зальная планировка, три вилочных погрузчика, зона разгрузки. Возможность круглогодичной работы. Арендная ставка 22 000 руб/м<sup>2</sup>/год. Эксплуатационные и коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно по факту потребления. Увеличена арендная плата за пользование в месяц - 7 % от годоваренбортала - первый год аренды, но не менее 1 143 000 рублей с НДС, второй год аренды, но не менее 1 900 000 рублей с НДС - третий год аренды, но не менее 2 000 000 рублей с НДС. ДДА на 10 лет, Индексация 5%. Номер лота на нашем сайте: 20274.

ID:12457782

**ПОКАЗАТЬ УЩЕБНО**

<http://www.cian.ru/sale/commercial/3381019/>

торговая площадь  
**Москва, район Митино, Пятницкое ш., 3**  
 Показать на карте  
 М. Волоколамская, 10 мин. пешком

**29 000 000 \$**  
 5 001 \$ за м<sup>2</sup>

См. также на интерактивной карте

**Показать ущебно**

**Об объекте**

Площадь:	9 664 м <sup>2</sup>
Этаж:	1 из 4
Площадь:	общий с улицей



**О здании**

Площадь застройки:	9 664 м <sup>2</sup>
--------------------	----------------------

Предлагается на продажу ТЦ Пятница, расположенный на Пятницком шоссе, д.3, в Митино. Общая площадь - 9 664 кв.м, Земельный участок 1 Га в аренде до 2048 года. ТЦ Пятница имеет статус - районный, функционирует с 2003 года, находится в центре жилого массива, на первой линии Пятницкого шоссе рядом со станцией метро - Волоколамская. Четыре торговых уровня, площадь каждого уровня - около 2 400 кв.м. Мощность электростанции - 1 кВт. Заполняемость арендаторами на 100%. Любимые арендаторы Чайлони, Иконтур, Коробки, Стенда в королева, SPAR. Существует возможность увеличения арендного потока за счет смены арендаторов. Планировки этажей - открытые. Отличные рекламные возможности. Общий ММП - 11 781 526, 49 руб./кв.м - 142 578 317, 88 руб. Срок окупаемости 10,16 лет (без учета индексации, по курсу 50 руб. за 1\$). Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения ТЦ Пятница в Митино. \* Указанные конкурсные условия не являются публичной офертой и могут подходить переиспользу.

Стратегия TRADE

**ПОКАЗАТЬ УЩЕБНО**

http://www.cian.ru/sale/commercial/149161115/

Коммерческая Коммерческая недвижимость в Москве - ЮАО - Чертаново Центральное - метро Пражская

Изменить условия Подписаться на новости

Просмотров всего 55, из списка 2

**Торговая площадь**  
**Москва, район Чертаново Центральное, Варшавское ш.**  
 Под универсамом  
 Чистый, уютный магазин

**300 000 000 руб.**  
 243 000 руб./кв.м

**Объект**

Площадь	1 495 м²
Этаж	1 из 2
Тип	общий с улицей


**Здание**

Площадь	1 495 м²
---------	----------

Новый успешный бизнес от собственника - торговое здание с универсамом Петрович. Потенциальный арендный платеж 2,300,000 руб. в месяц. Договор аренды с универсамом действует с 2015 по 2022 год. Здание в частной собственности юридического лица. Площадь в 2-х уровнях. Земельный участок 0,075 Га в аренде с 2011 по 2038 год. Перспективный бизнес, хорошее расположение, адекватная цена. Документы готовы и в порядке. Проверьте все требования покупателя. Рассмотрим ваше ценовое предложение.

ID:12535766

Позвонить телефону



ЦИАН ID 12535766

Копии документов Оценщика

# Certificate of Registration



Настоящим подтверждается, что система менеджмента качества компании:

## ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

была проверена и зарегистрирована Интертек как соответствующая требованиям:

### ISO 9001:2008

Система менеджмента качества распространяется на

*Судебно-экономическая экспертиза и оценочная деятельность*

Сертификат №:	QMS 20111003002-03
Дата выпуска:	12.04.2016
Первоначальная дата выпуска:	29.03.2010
Действителен до:	14.09.2018



014



Подпись уполномоченного лица: Калин Молдован – Президент, Business Assurance  
Intertek Certification Limited, Великобритания, DE24 8ZF Дарби, Виктори парк 10А, Виктори  
Роуд

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

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



Сертификат является собственностью Интертек и должен быть возвращен по запросу.

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

«07» ноября 2016

г. Москва

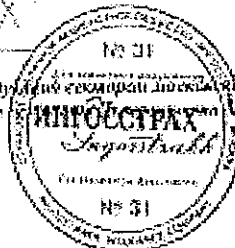
Настоящий Сертификат издан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь исполнили Договор страхования №433-071236/16 от «07» ноября 2016 (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</b> 107996, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д.21/3 Телефон: (495) 503-82-38
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Панинская, д.12, стр.2
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются по производству индивидуального Расчетной Федерацией имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Индивидуальным Представителем (Третьей Лицей), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (заказчиком, заключающим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нормами федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и актов оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является возмещение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьей Лица, включая вред, причиненный имуществу Третьей Лица, в результате непреднамеренных ошибок, нарушений, допущенных Страхователем (заказчиком, заключающим со Страхователем трудовой договор) и в том числе приписки к трудовому договору на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	С «26» октября 2016 года по «31» декабря 2019 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
<b>(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 300.000.000,- (Триста миллионов). Лимит ответственности Страховщика за каждый страховой случай устанавливается в размере Рублей 100.000.000,- (Сто миллионов).
<b>УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	В соответствии с Договором №433-071236/16 от «07» ноября 2016.

СТРАХОВЩИК:  
ОАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Подпись и печать) – Заместитель генерального директора по правовым вопросам  
 Александр Е.В. Семеновичев  
 103 от 11.11.2015 г.)





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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

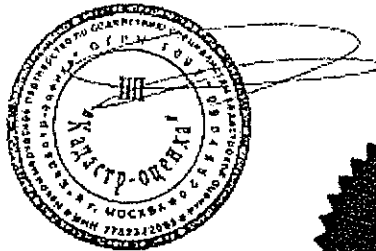
**БАЖЕНОВ  
АЛЕКСЕЙ ПЕТРОВИЧ**

паспорт серия 4510 №301659 выдан Отделением по району Отрадное  
ОУФМС России по гор. Москве в СВАО 08.07.2009 г.

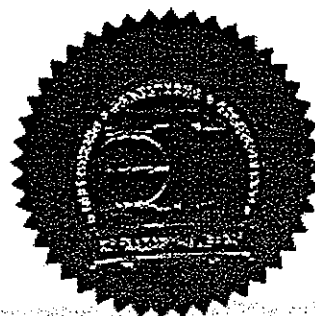
включен в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:  
18 мая 2016 года, регистрационный № 00754

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

Директор  
НП «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошин



Дата выдачи «18» мая 2016 г.

**ПОЛИС N 160000-035-000178  
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: **Баженов Алексей Петрович**  
 Адрес: г.Москва, Алтуфьевское шоссе, д.18, кв.422  
 Паспорт РФ 45 10 301659  
 Выдан (кем): 08.07.2009 г. отделением по району Отрадное ОУФМС России по г.р.Москве в СВАО

Диплом о профессиональной переподготовке ПП №419502  
 Дата выдачи: 03 декабря 2001 г.  
 Выдан (кем): Академией народного хозяйства при Правительстве РФ

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 оценщика 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.

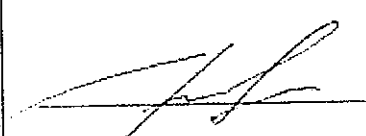
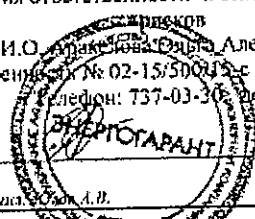
Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма (на каждый период страхования) 30 000 000,00 руб.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 160000-035-000178 от 26.10.2016 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 26.10.2016 г. по 31.12.2018 г.  
 Ответственность Страховщика по каждому страховому периоду наступает при условии оплаты страховой премии.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:  
 Договор N 160000-035-000178 от 26.10.2016 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

<p align="center"><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p> <p>С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p> <p align="right"> /А.П.Баженов/</p>	<p align="center"><b>СТРАХОВЩИК:</b></p> <p>Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p>Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна</p> <p>Доверенность № 02-15/50013-с от 26.11.2015 г.</p> <p>Телефон: 737-03-30 доб.108</p> <p align="right"> О.А.Аракелова/</p> <p>М.П.        Полис сформирован: 26.10.2016 г.</p>
---	--

Дата выдачи полиса: 26.10.2016 г.





Саморегулируемая  
Межрегиональная  
Ассоциация  
Оценщиков

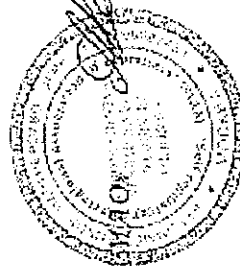
# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

ИНН 77/0062195  
109012 г. Москва, ул. Ельнинка, д.5/2

Выдано в полном  
исполнительском  
Саморегулируемая Межрегиональная  
Ассоциация Оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 311  
Дата выдан: 22 августа 2005 г.



Председатель М.А.

Президент ИТТ «ФМ»

В случае прекращения членства в данном обществе, свидетельство должно быть аннулировано.

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков» (СРО) / Ассоциация Оценщиков

**Копии документов, предоставленные Заказчиком**

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

26 ИЮН 2007

Делопровод

Документы  
отдел

Правом доверительного управления зарегистрировано ООО «ЮИТ Москва» 22.05.2007 г. № 07/004/2007-001/2007. В силу приказа председателя правления ООО «ЮИТ Москва» от 19.06.2007 № 07/004/2007-001/2007-001/2007 переданы полномочия по управлению Обществом с ограниченной ответственностью «Домодедовск» № 07/004/2007-001/2007-001/2007.

Субъект  
губернаторства

Собственник недвижимого имущества (движимости и имущества, предусмотренного федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним), устанавливаются и обслуживаются: владельцы лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в зарегистрированном инвестиционном паевом фонде владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНБЕИ ЮИТ». Правила доверительного управления зарегистрированы в РФСФР России 22.05.2007 г. № 07/004/2007-001/2007-001/2007. Управляющая Компания «ЮИТ-ОФИС» (ИНН 50/07300642770701001, Место нахождения: 127051 г. Москва, М.Кавказский пер. д.7, стр.1, Зарегистрировано: 19.08.2003, Межрайонная инспекция ФНС России № 39 по г. Москве свидетельство серия 77 № 007194986, ОГРН 103773083126).

Вид права

общая долевая собственность

Объект права

Адрес: МОСКВА, ул. ДОМОДЕДОВСКАЯ, д.12, стр.2  
Наименование: все здание  
Назначение: нежилое  
Площадь: 259,7 кв.м

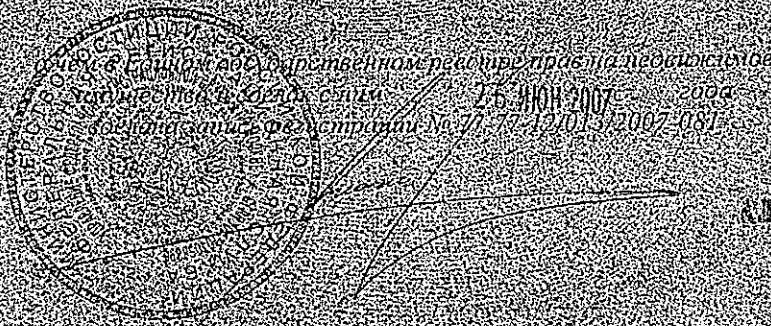
Квартальный  
условный номер

2/188

Существующие  
ограничения  
(обременения)  
права

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Регистратор



АВРАМОВ Д.В.

Серия 77АЖ 036195

*Handwritten signature*

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



# О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Москве

26.06.2007

Дата выдачи

Документы  
основания

Правила доверительного управления зарегистрированы в ФСОФР России 22.05.2007 г. № 0822-07/127373. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 19.06.2007 № 07-52/01/12365. Акт приема-передачи недвижимого имущества от Общества с ограниченной ответственностью «Домодедовск» от 19.06.2007.

Объект  
(субъекты) права

Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливаются на основе открытых лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда «Недвижимость «АНТВИ-ЮГ» (Правила доверительного управления зарегистрированы в ФСОФР России 22.05.2007 г. № 0822-07/127373) под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» (ИНН/КПП 7707300642/770701001, Место нахождения: 127051, г. Москва, Мясницкий пер., д.7, стр.1. Зарегистрировано: 19.08.2003, Межрайонная инспекция ФНС России № 39 по г. Москве, свидетельство серия 77 № 007194986, ОГРН 103-7739831526).

Вид права

общая долевая собственность

Объект права

Адрес: МОСКВА, ул. ДОМОДЕДОВСКАЯ, д.12  
Наименование: все здание  
Назначение: нежилое  
Площадь: 3886 кв.м

Кадастровый (или  
условный) номер

27/087

Существующие  
ограничения  
(обременения)  
права

АРЕНДА ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ



Регистратор

АЗЮТИН Д.В.

Серия 77АЖ 036194

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

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


(Правила доверительного управления зарегистрированы 22.05.2007г. Федеральной службой по  
финансовым рынкам за №0822-94127573)

по состоянию на: 23.11.2016

№ п/п	Недвижимое имущество	Балансовая стоимость (Первоначальная стоимость основных средств)  (руб. коп.)
1	Нежилое здание, расположенное по адресу: РФ, г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12	19 156 942,00
2	Нежилое здание, расположенное по адресу: РФ, г. Москва, ул. Домодедовская, д. 12, стр. 2	5 967 019,00
	<b>ИТОГО:</b>	25 123 961,00


Генеральный директор управляющей компании

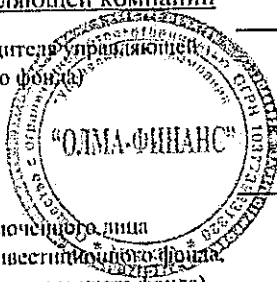
(Наименование должности руководителя управляющей  
компании паевого инвестиционного фонда)

  
(Виноградов К.В.)

Главный бухгалтер

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

  
(Зайцева А.А.)





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

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

ОКПО57040686, ОГРН  
1027700485757,  
ИНН/КПП 7705401340/772043001

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

Дата 31.10.2016

№ 77/100/208/2016-2222

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:05:0011002:1116
наименование объекта:	нежилое здание
назначение объекта:	ТОРГОВОЕ
площадь объекта:	3 886 кв. м
инвентарный номер, литер:	инв.№ 3673/12, литер 12
этажность (этаж):	2
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Домодедовская, д.12
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" (Правила доверительного управления зарегистрированные ФСФР России 22.05.2007 за № 0822-94127573) данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/013/2007-079 от 26.06.2007

Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление помещениями площадью 3886 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ этаж 1 - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты с 1 по 50; помещение 2 - комната 1; помещение 1 - комнаты с 51 по 60; помещение II - комната 2; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 55
дата государственной регистрации:	26.06.2007
номер государственной регистрации:	77-77-12/013/2007-365
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	До 15.04.2022
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС", ИНН: 7707500642, ОГРН: 1037739831326
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС" зарегистрированные ФСФР России 22.05.2007 за № 0822-94127573; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 19.06.2007 № 07-СХ-01/12565; Акт приема-передачи недвижимого имущества от Общества с ограниченной ответственностью "Домодедовская 12" от 18.06.2007.
4.1.2. вид:	Аренда, площадью: 3886.0 кв.м этаж 1 - комнаты А, Б; помещение 1 - комнаты с 1 по 50; помещение 2 - комната 1; помещение 1 - комнаты с 51 по 60; помещение II - комната 2; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 55
дата государственной регистрации:	08.12.2008
номер государственной регистрации:	77-77-05/062/2008-760
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	на 10 лет с даты государственной регистрации
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157915
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 08.08.2008 № ДДА-24
4.1.3. вид:	Аренда, г.Москва, ул.Домодедовская, д.12, весь объект этаж 1 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 60; помещение II - комнаты 1, 2; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 55
дата государственной регистрации:	20.06.2012
номер государственной регистрации:	77-77-05/050/2012-553
срок, на который	с даты государственной регистрации до 01.12.2018

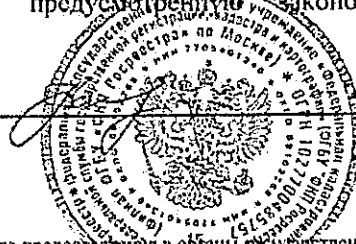
установлено ограничение (обременение) права:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728029110
основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого помещения от 21.03.2012, дата регистрации 20.06.2012, №77-77-05/050/2012-553
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

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

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

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

(подпись,  
М.П.)



Байбулдина С. Н.  
(фамилия, инициалы)

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



Прошито, пронумеровано и скреплено  
) листа (ов)



УДМНА - С.Н.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

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

ОКПО57040686. ОГРН  
1027700485757,  
ИНН/КПП 7705401340/772043001

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

Дата 31.10.2016

№ 77/100/208/2016-2220

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

1.	Характеристики объекта недвижимости:	
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:05:0011002:1119
	наименование объекта:	нежилое здание
	назначение объекта:	ТОРГОВОЕ
	площадь объекта:	259, 7 кв. м
	инвентарный номер, литер:	инв.№ 3673/12, литер 12
	этажность (этаж):	1
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Домоделовская, д.12, стр.2
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" (Правила доверительного управления зарегистрированные ФСФР России 22.05.2007 за № 0822-94127573) данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/013/2007-081 от 26.06.2007

4. Обременение (обременение) права:		
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление помещениями площадью 259, 7 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ этаж 1, помещение 1 - комната 1; помещение 2 - комната 1; помещение 3 - комнаты с 1 по 3; помещение 4 - комнаты с 1 по 3; помещение IV - комнаты 1а, 1б	
дата государственной регистрации:	26.06.2007	
номер государственной регистрации:	77-77-12/013/2007-366	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	до 15.04.2022	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС", ИНН: 7707500642, ОГРН: 1037739831326	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС" зарегистрированные ФСФР России 22.05.2007 за № 0822-94127573; Выписка из реестра пассивных инвестиционных фондов от 19.06.2007 № 07-СХ-01/12565; Акт приема-передачи недвижимого имущества от Общества с ограниченной ответственностью "Домодедовская 12" от 18.06.2007.	
4.1.2. вид:	Аренда, площадью: 259.7 кв.м этаж 1, помещение 1 - комната 1; помещение 2 - комната 1; помещение 3 - комнаты с 1 по 3; помещение 4 - комнаты с 1 по 3; помещение IV - комнаты 1а, 1б	
дата государственной регистрации:	08.12.2008	
номер государственной регистрации:	77-77-05/062/2008-754	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	на 10 лет с даты государственной регистрации	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157915	
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 01.10.2008 № Д12.2-1008/Д	
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6. Правопритязания:	отсутствуют	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9. Отметка о наличии решения об	данные отсутствуют	

выписки объекта недвижимости  
для государственных и  
муниципальных нужд:

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

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

Инженер I категории

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

(подпись,  
М.П.)



Вайбулдина С. Н.

(фамилия, инициалы)

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

Прочито, пронумеровано и скреплено

2 ( ) листа (ов)



ЛИЛИЯНА С.Н.

удостоверенная надпись Мосрегистрации

**ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ  
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ **М - 05 - 08 / 058**  
(Номер договора)  
**06 11 2003**  
(Число) (Месяц) (Год)

**770511002101**  
(Кадистровый №)  
**50109149**  
(Условный №)  
(Предыдущий Кадистровый №)

г. Москва

Московский земельный комитет, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Объединения регулирования землепользования Москомзема в Южном административном округе г. Москвы Ломакина Николая Викторовича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от "12" августа 2003 г. № 33-И-1/3-(142) от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и **Закрытое акционерное общество "ФинТоргКонсалт Менеджмент"**\*, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Лоскутова Олега Валентиновича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Южного административного округа от 14.08.2003 г. № 01-41-2437 (МКЗ от 01.09.2003 г. Рег. № РД4-5521/3), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **6386 (шесть тысяч триста восемьдесят шесть)** кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Домодедовская улица, вл. 12, стр. 1, предоставляемый в пользование на условиях долгосрочной аренды для эксплуатации здания магазина.

\* В соответствии со свидетельством МНС от 19.08.2002г. № 1027700138091 **ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ФИНТОРГКОНСАЛТ МЕНЕДЖМЕНТ"**.

Удостоверенная надпись на государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Регистрационный округ № 01/05

Произведена государственная регистрация сделки

" 07 АПР 2004 " года

№ регистрации 77-01/05-5/2004-502

Регистратор **РУКОВАЛОВА**

Подпись \_\_\_\_\_ № 118

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

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

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

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

1.4. На участке расположено:

— двухэтажное кирпичное здание (магазин).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до «14» августа 2052 года.

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

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

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

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

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

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

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

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

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан использовать земельный участок, расположенный в зоне регулирования застройки памятников истории и культуры согласно действующему законодательству Российской Федерации и г. Москвы.

4.2. Арендатор обязан использовать земельный участок только по целевому назначению.

4.3. Арендатор обязан для решения вопроса о предоставлении Участка на новый срок обратиться в префектуру ЮАО за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

4.4. Арендатору в течение шести месяцев со дня присвоения в Москомзем учетного номера настоящему Договору обновить документы БТИ.

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



## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### Арендатор имеет право:

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

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

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

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

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

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

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

**Арендатор обязан:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

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

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

### Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

## 7. САНКЦИИ

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

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

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

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

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

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом

в случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

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

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 2а - Ситуационный план

## 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	Закрытое акционерное общество "ФинТоргКонсалт Менеджмент"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Юридический адрес: 115551, г. Москва, Домодедовская улица, дом 12
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 115551, г. Москва, Домодедовская улица, дом 12
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7737125981, ОКПО 58021722, ОКОНХ 71500, 80300, 80400
Расчетный счет № 40603810900001300001	Расчетный счет № 40702810400000013631
в АКБ "Русский земельный банк"	в ОАО РАКБД "РОСДОРБАНК" Г. МОСКВА
корреспондентский счет № 301018107000000000730	корреспондентский счет № 301018107000000000666
БИК 044552730	БИК 044583666
Телефон: 318-2111	Телефон: 318-4040

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН.


12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.


12.2. От Арендодателя:

От Арендатора:

Начальник объединения  
регулирования землепользования  
в Южном административном округе  
земельного комитета на основании  
доверенности от "12" августа 2003г.  
№ 33-И-1/3-(14)

Генеральный директор

 Н. В. Ломакин  
" " " " 2003 г.

 О. В. Лоскутов  
" " " " 2003 г.  
М.П.

М.П.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

Землеустроительное дело № 050109149

Зкрытое акционерное общество "ФинТоргКонсалт Менеджмент"

**ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ****ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК N 50109149**

1. Площадь земельного Участка (всего)	кв.м.	6386
2. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы		28
3. Коэффициент дифференциации по территории города		
базисных ставок ежегодной арендной платы		0.550
4. Базисная ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель за 1 га	руб.	216000
5. Коэффициент, учитывающий инфляцию. (Введен с 01.01.2003 г. в соответствии Федеральным законом от 24.07.2002г. № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ".		4.32
6. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок без учета коэффициента инфляции	руб.	75865.68
7. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок	руб.	327739.74

**БАЛАНСОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:**

Получатель платежа:

ИНН 7705011674, КПП 770501001 Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Москомзема)

Расчетный счет 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва (ИНН 04-1583001)

Назначение платежа: КБК 2010202, ОКАТО 45296577000

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

**Примечание:**

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы "Об арендной плате за землю в городе Москве" от 25.09.1998г. № 980-РМ, "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" от 02.04.1999г. № 285-РМ, в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002г. № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ".

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

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

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

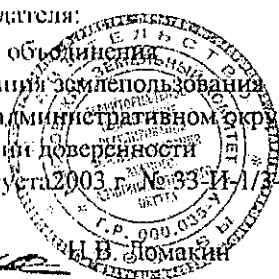
5. При оформлении платежного поручения ссылка на номер договора аренды земли обязательна.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя:

Начальник областного управления  
регулирования землепользования  
в Южном административном округе  
на основании доверенности  
от "12" августа 2003 г. № 33-И/3-(142)

  
М.П.



От Арендатора:

Генеральный директор



О. В. Лоскутов

## ПЛАН

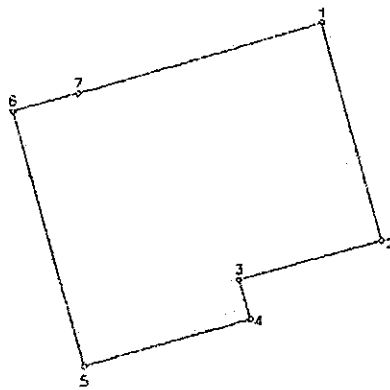
земельного участка

ЗАО "ФинТоргКонсалтМенеджмент"

Адрес участка: ул. Домодедовская, вл.12

Кадастровый № 770511002101

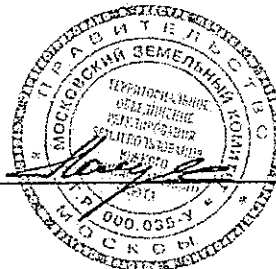
Масштаб 1:2000

Приложение 2 к Договору  
№ М-05-027/028  
от "06" Июня 2003 г.

КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ р

№ ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	ЮВ	15 59.8	63.943	
2-3	ЮЗ	74 9.8	42.153	
3-4	ЮВ	15 52.3	11.781	
4-5	ЮЗ	73 34.0	49.086	
5-6	СЗ	16 4.1	75.496	
6-7	СВ	74 21.9	19.429	
7-1	СВ	73 31.2	71.931	

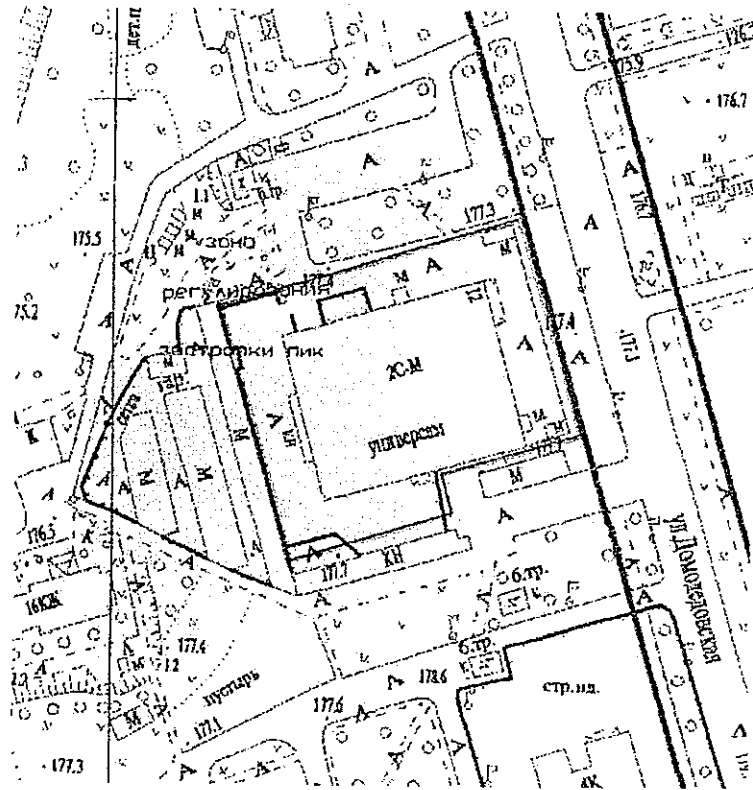
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 6386.1 КВ.М.

Начальник ТОРЗ ЮАО  
М.П.

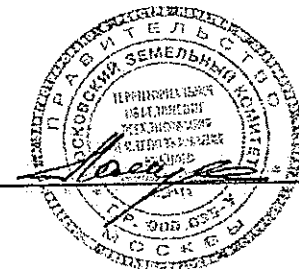
Н.В. Ломакин



**ПЛАН**  
земельного участка  
ЗАО "ФинТоргКонсалтМенеджмент"  
Адрес участка: ул. Домодедовская, вл. 12  
Кадастровый № 770511002101  
Масштаб 1:2000



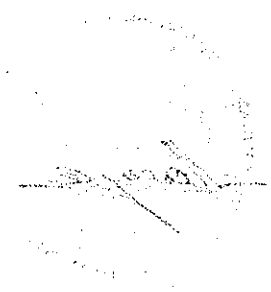
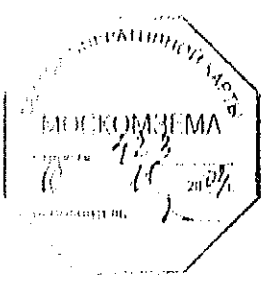
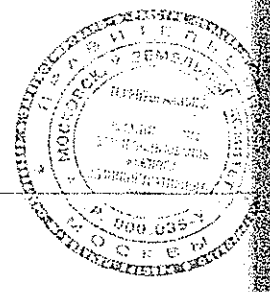
Начальник ТОРЗ ЮАО  
м.п.



Н.В. Ломакин



ТОРЗ ЮАО  
 Прочитано, сброшено  
 и скреплено печатью *А. С.*  
*09 - октября 2003*  
 Исполнитель: *А.*



## ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА для целей эксплуатации объектов капитального строительства

№ М - 05 - 034946

(Номер договора)

29 09 2010

(Число) (Месяц) (Год)

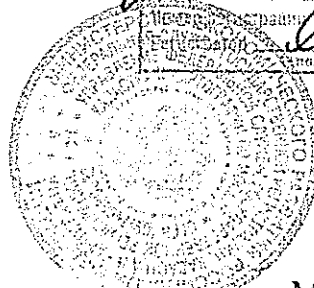
77:05:0011002:107

(Кадастровый №)

51100187

(Условный №)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
№ документа государственного реестра недвижимости	77
Дата регистрации	14.09.2010
Месяц регистрации	09
Год регистрации	2010
№ документа государственного реестра недвижимости	77-05-0011002-107-09-09-10-210
Подпись	МУХИНА А.А.
Место	(И.О.)



г.Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе города Москвы Солодкина Владимира Владимировича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 30 марта 2010 г. № 33-И-684/10 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжениями Департамента земельных ресурсов города Москвы от 05.02.2010 № 135-05 ДЗР и от 11.06.2010 № 1077-05 ДЗР, 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 609 (шестьсот девять) кв.м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:0011002:107, имеющий адресный ориентир: г.Москва, ул.Домодедовская, вл.12, стр.2, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации существующего здания магазина в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Аренда-

тору 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 полномочного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемом к договору кадастровом паспорте земельного участка (приложение 1). Кадастровый паспорт земельного участка является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположены:  
-- кирпичное здание (магазин).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 15 апреля 2022 года.

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

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

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 21 августа 2009 года и 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 аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети

Интернет.

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.

Уведомление 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.

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. При передаче Арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

##### **Арендатору:**

4.1. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатору земельный участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.3. Арендатор обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном 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 земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.4. Арендатору ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке охранного обязательства на объекты культурного наследия.

## 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 сдавать 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, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды земельного участка и/или земельным 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. После присвоения учетного номера Договору и/или дополнительным соглашениям к нему в Департаменте земельных ресурсов города Москвы Арендатор обязан представить Арендодателю комплект документов для государственной регистрации настоящего 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 земельных ресурсов 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. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, 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;
- 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;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

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

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

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

#### **Арендодатель обязан:**

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

## **7. САНКЦИИ**

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю 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, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипоте-



ку), 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 не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4. 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 земельного участка.

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

7.6. Оплата указанных в п.п. 7.2, 7.3, 7.4. пеней и штрафов производится за счет собственных средств ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС».

## **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.

## 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

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

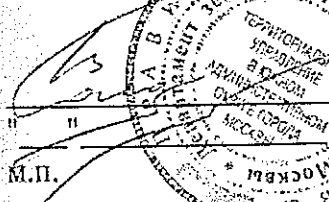
АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС"
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 127051, г.Москва, Малый Каретный переулок, дом 7, стр.1
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 127051, г.Москва, Малый Каретный переулок, дом 7, стр.1
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7707500642/7707500642 ОКПО 94127573, ОКВЭД 65.23.1
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40701810900130000057
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	в ОАО Банк ВТБ
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810700000000187
БИК 044583001	БИК 044525187
Телефон 318-21-11 (секретарь)	Телефон 699-96-15

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

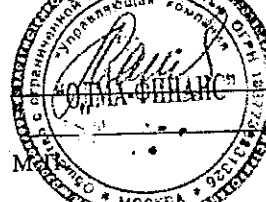
## От Арендодателя:

Начальник Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе города Москвы

  
В. В. Солодкин  
201\_\_ г.  
М.П.

## От Арендатора:

Генеральный директор  
ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС"

  
Е. А. Машкова  
201\_\_ г.  
М.П.

Приложение 2 к Договору  
№ М-05- 034946  
от «29» сентября 2010 г.

Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости г. Москвы  
Исполнительный орган государственного учета  
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
"10" ноября 2009г. № 77:05/09-79555

В.1

1	Кадастровый номер: 77:05:0011002:107	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2			
4	Общие сведения							
5	Предыдущие номера: _____							
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.							
8	Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Домодедовская, вл 12, стр 2							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	Категория земель: _____							
9	Разрешенное использование: ЭКСПЛУАТАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗДАНИЯ МАГАЗИНА							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности: _____							
11	Площадь: 609 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 12560192,61	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 20624,29	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах: _____							
16	Особые отметки: Кадастровый номер 77:05:0011002:107 равнозначен кадастровому номеру 77:05:11002:107							
17	_____							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: _____		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____	
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____				



Г. В. Сапельцев  
(подпись, фамилия)

10.11.2009

М. П. (подпись)

Заместитель начальника отдела  
(полномочная должность)

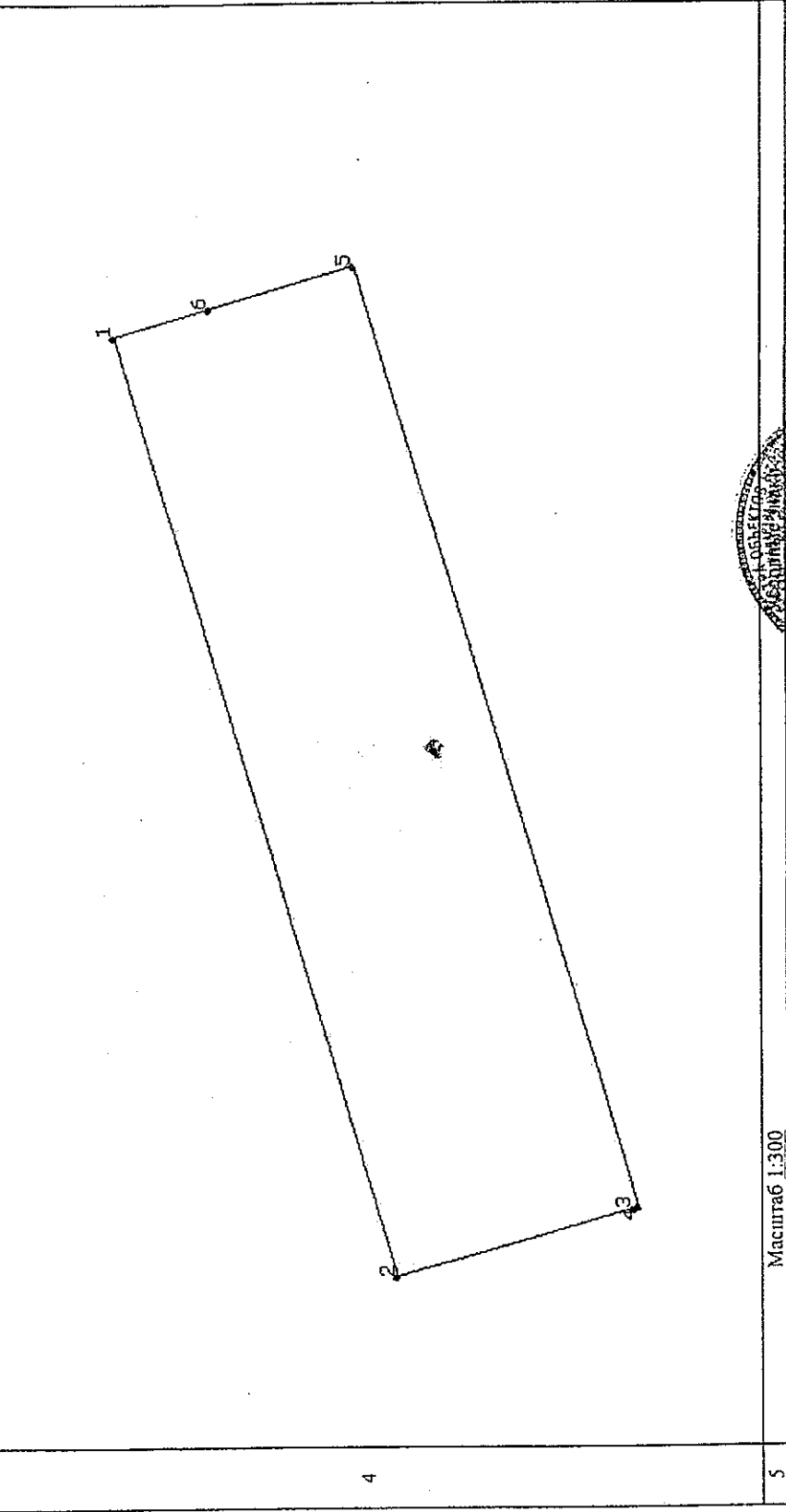
136-05 037

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
"10" ноября 2009г. № 77/501/09-79555

1	Кадастровый номер 77:05:0011002:107	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
---	-------------------------------------	---	----------	---	-----------------

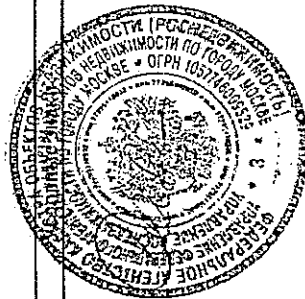
План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300

Заместитель начальника отдела  
(подпись)

М. П. (подпись)



Г. В. Савельева  
(подпись, печать)

10.11.2009

Приложение 2 к Договору  
№ М-05- 034946  
от «29» августа 2010 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № \_\_\_\_\_ -001**

Арендатор: общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "АНТЕЙ ЮГ" под управлением ООО "Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС"  
Адрес участка: г.Москва, ул.Домодедовская, вл.12, стр.2  
Кадастровый номер 77:05:0011002:107

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1.1. Площадь участка, всего	кв.м	609
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	12 560 192.61
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.4. Годовая арендная плата* (начисляется с 21.08.2009)	руб.	188 402.89

\* 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 770501001

Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве  
(для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705  
БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105010020001120, ОКАТО 45296577000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года ФЛС

№ М-05- \_\_\_\_\_ - 001. НДС не облагается.



**ТУ ЮАО**

Пронумеровано, сброшюровано  
и скреплено печатью 13 листов  
«13 июля 2010г.

Исполнитель: советник Красовская Л.В

*[Handwritten signature]*  
Т. В. О.  
ресурс  
Начальник ТУ ЮАО

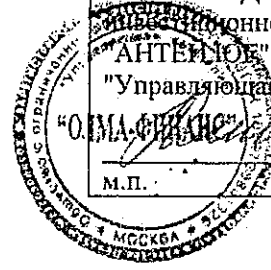
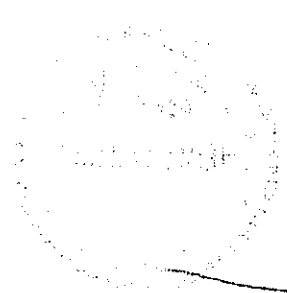
В.В. Солодкин

М.П.А

Генеральный директор  
ООО "У" управляющая компания "ОЛМА  
ФИНАНС" Д.У. Закрытого паевого  
инвестиционного фонда недвижимости  
"АНТЕЛЮБ" под управлением ООО  
"Управляющая компания "ОЛМА ФИНАНС"

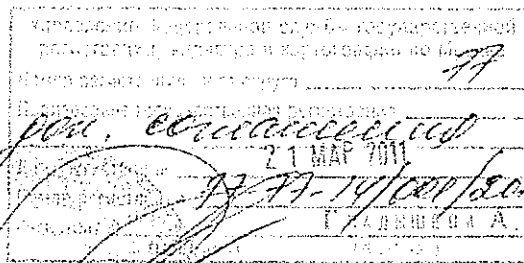
Е. А. Машкова

М.П.





Учетный номер дополнительного соглашения № М-05-021058 / \_\_\_\_\_ от "10" февраля 2011 г.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**  
к договору аренды земельного участка  
№ М-05-021058 от 06.11.2003

Землеустроительное дело № 05019149

Адрес участка: Домодедовская улица, вл. 12, стр. 1

г.Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе г.Москвы Солодкина Владимира Владимировича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 29 декабря 2010 № 33-И-3264/10, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на здание по адресу: Домодедовская улица, вл.12, стр.1 (Свидетельство о государственной регистрации права Управления Федеральной службы регистрационной службы по Москве от 26.06.2007, Серия 77 АЖ № 036194, запись регистрации № 77-77-12/013/2007-079) и в соответствии с п. 1 ст. 35 ЗК РФ и ст. 271 ГК РФ, права и обязанности по Договору аренды земельного участка № М-05-021058 от 06.11.2003 в полном объеме переходят с 26.06.2007 к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» «Арендатор».

2. Срок действия Договора аренды земельного участка № М-05-021058 от 06.11.2003 остается неизменным.

3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка М-05-021058 от 06.11.2003.

4. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

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

**Юридические адреса и банковские реквизиты сторон:**

**Арендодатель:**

Департамент земельных ресурсов  
города Москвы

**Юридический адрес:**

115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20

Почтовый адрес: 115054, г.Москва,  
ул.Бахрушина, д. 20

**Расчетный счет**

№ 40201810200000000001

л/с № 0307111000450284

в отделение 1 Московского ГТУ Банка  
России г. Москва 705

БИК 044552730

ОКПО 16412348

ИНН 7705031674

Телефон 318-21-11

**Арендатора:**

общество с ограниченной  
ответственностью «Управляющая  
компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У.  
Закрытого паевого инвестиционного  
фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под  
управлением ООО «Управляющая  
компания «ОЛМА-ФИНАНС»

Юридический адрес: 127051, г.Москва,

Малый Каретный пер., д.7, стр.1

Почтовый адрес: 127051, г.Москва,

Малый Каретный пер., д.7, стр.1

**Расчетный счет**

№ 40701810200130000057

к/с № 30101810700000000187

в ОАО Банк ВТБ

БИК 044525187

ОКПО 94127573

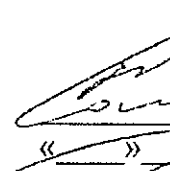
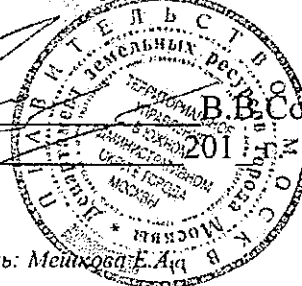
ИНН 7707500642

Телефон 699-96-15

**Подписи сторон:**



**От Арендодателя:**

Начальник ТУ ЮАО

  
«          » 201 г.  
М.П.   
Исполнитель: Мейшкова Е.А.

**От Арендатора:**

Генеральный директор

  
«          » 201 г.  


ТУ ЮАО

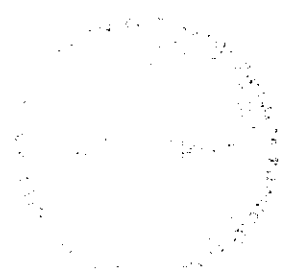
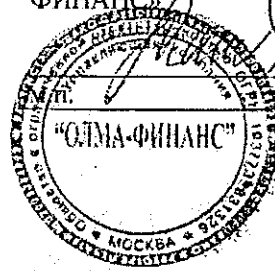
Идентифицировано, сброшюровано  
и скреплено печатью 2 листов  
*12 января 2011 г.*

Исполнитель: советник Мешкова Е.А.  
*Мешков*  
Начальник ТУ ЮАО  
В.В.Солодкин



Генеральный директор  
ООО «УК «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под  
управлением ООО «УК «ОЛМА-  
ФИНАНС»

*Машкова*  
Е.А.Машкова



Учетный номер дополнительного  
Соглашения № М-05-021058 /  
от "11" февраля 2011 г.

Уполномоченная Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	77
Исходный номер документа	
Дата документа	11 ФЕВ 2011
Исходный номер документа	
Дата документа	
Исходный номер документа	
Дата документа	

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**  
к Договору аренды земельного участка  
№ М-05-021058 от 06.11.2003

Землеустроительное дело № 05019149

Адрес участка: Домодедовская улица, вл.12, стр.1

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Южном административном округе г.Москвы Солодкина Владимира Владимировича, действующей на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 29 декабря 2010 г. № 33-И-3264/10, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», в лице генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и представленным кадастровым паспортом земельного участка от 14.10.2010 № 77/501/10-102225 установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно Приложению № 1 к настоящему дополнительному соглашению.

2. Считать утратившими силу пункты Договора и Приложений к нему, в части, противоречащей настоящему Соглашению.

3. Настоящее дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора аренды от 06.11.2003 № М-05-021058.

4. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон, и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

### Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

#### Арендодателя:

Департамент земельных ресурсов  
города Москвы

#### Юридический адрес:

115054, Москва, ул. Бахрушина, 20

#### Почтовый адрес:

115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

#### Расчетный счет №

40201810200000000001

л/с № 0307111000450284

в отделение 1 Московского ГТУ Банка

России г. Москвы 705

БИК 044583001

ОКПО 16412348

ИНН 7705031674

Телефон 318-21-11

#### Арендатора:

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»

Юридический адрес: 127051, г.Москва,

Малый Каретный переулок, д.7, стр.1

Почтовый адрес: 127051, г.Москва, Ма-

лый Каретный переулок, д.7, стр.1

#### Расчетный счет №

40701810200130000057

к/с 30101810700000000187

в ОАО Банк ВТБ

БИК 044525187

ОКПО 94127573

ИНН 7707500642

Телефон.699-96-15

### Подписи сторон:

#### От Арендодателя:

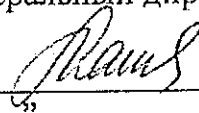
Начальник ТУ  В.В.Солодкин

М.П

Исполнитель: Е.А.Машкова

#### От Арендатора:

Генеральный директор



Е.А.Машкова

20 г.



Приложение № 1  
к дополнительному соглашению  
от "11" сентября 2011 г.  
к договору аренды  
№ М-05-021058 от 06.11.2003 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС №М-05-021058 - \_\_\_\_\_**  
общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-  
ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости  
«АНТЕЙ ЮГ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»  
Адрес участка: г.Москва, Домодедовская улица, вл.12, стр.1  
Землеустроительное дело № 05019149  
Кадастровый № 77:05:11002:101

## 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного Участка (всего)	кв.м	6 386
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	130 452 760.98
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.4. Годовая арендная плата*		
начисляется с 01.01.2010 по 31.12.2010	руб.	479 843.75
начисляется с 01.01.2011 по 31.12.2011	руб.	959 687.50
начисляется с 01.01.2012 по 31.12.2012	руб.	1 919 375.00
начисляется с 01.01.2013	руб.	1 956 791.42

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

## 2. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель платежа:

ИНН 7705031674, КПП 770501001

Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705 (БИК 044583001)

КБК 07111105010020001120

ОКАТО 45296577000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года.

ФЛС № М-05-021058 - \_\_\_\_\_. НДС не облагается.

### Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановлений Правительства Москвы от 25.04.2006г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

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

3. Пени 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 ЦБ РФ.

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

Подпись сторон  
От Арендодателя:  
Начальник ГУДОАС  
В.В. Солодкин  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
М.П.

От Арендатора:  
Генеральный директор  
«ОЛМА-ФИНАНС»  
Е.А. Машкова  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
М.П.

ТУ ЮАО

Пронумеровано, сброшюровано

и закреплено печатью 3 листов

10 февраля 2014 г.

Исполнитель: советник Мецкова Е.А.



*В.В. Солодкин*  
Начальник ТУ ЮАО

В.В. Солодкин

генеральный директор

ООО «УК «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У.

ЭПИФ недвижимости «АНТЕЙ ЮГ» под  
управлением ООО «УК «ОЛМА-

ФИНАНС»

*Е.А. Машкова*

Е.А. Машкова



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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

<b>Здания</b>	
(вид объекта недвижимого имущества)	

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

« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252128	
Кадастровый номер:	77:05:0011002:1116
Номер кадастрового квартала:	77:05:0011002
Предыдущие номера:	2123453
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	26.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	115569 Москва, р-н Орехово-Борисово Северное, ул Домодедовская, д 12	
2	Основная характеристика:	площадь	3886.0
		(тип)	(значение)
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Наименование:	—	
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2	
6	Материал наружных стен:	Кирпичные	
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1974	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	418956305.06	



9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	_____
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	_____
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0011002:16100, 77:05:0011002:16101, 77:05:0011002:16102, 77:05:0011002:16103, 77:05:0011002:16104
12	Сведения о правах:	
	Общая долявая собственность, регномер 77-77-12/013/2007-079 от 26.06.2007 г, правообладатель: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в	
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	
14	Особые отметки:	
15	Сведения о кадастровых инженерах:	
16	Дополнительные сведения:	
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

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

07.11.2016  
Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

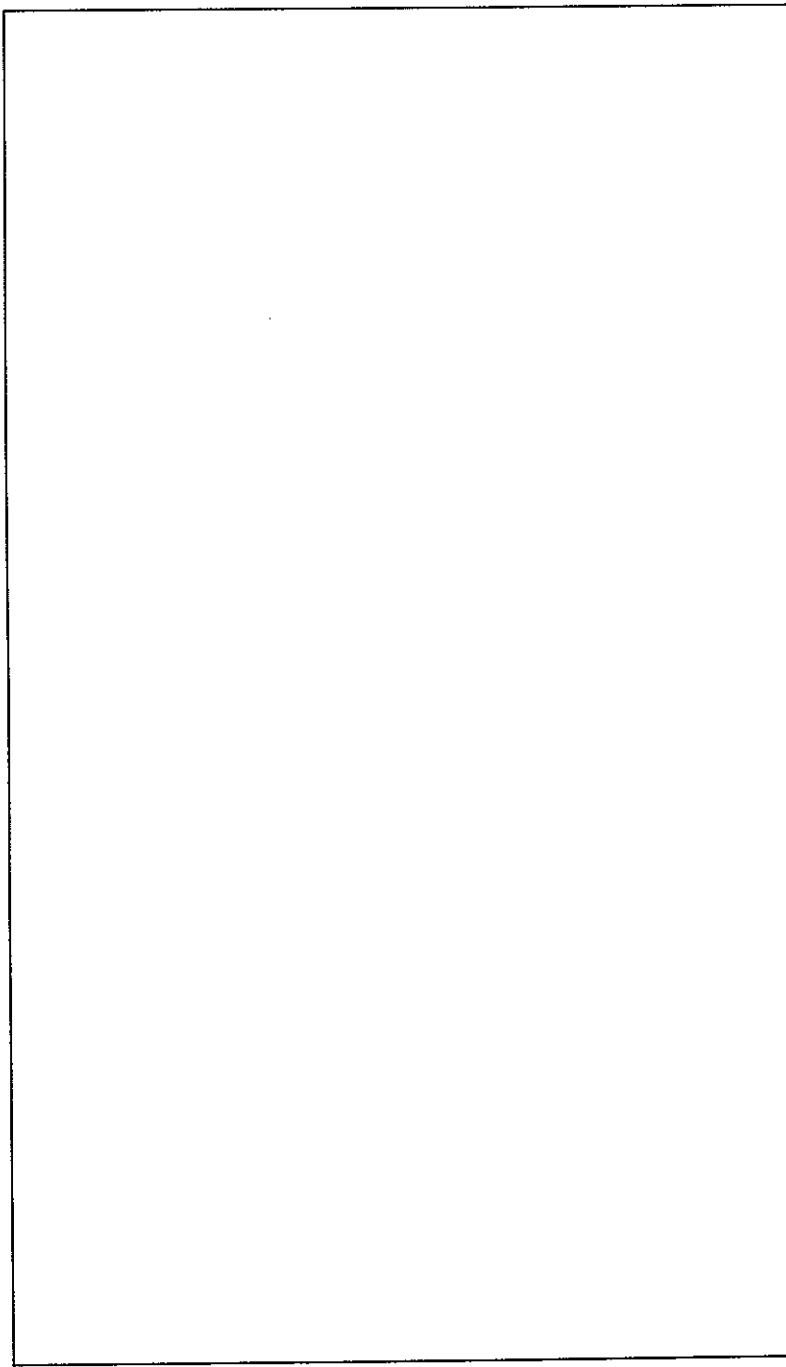
М.П.

КП.2

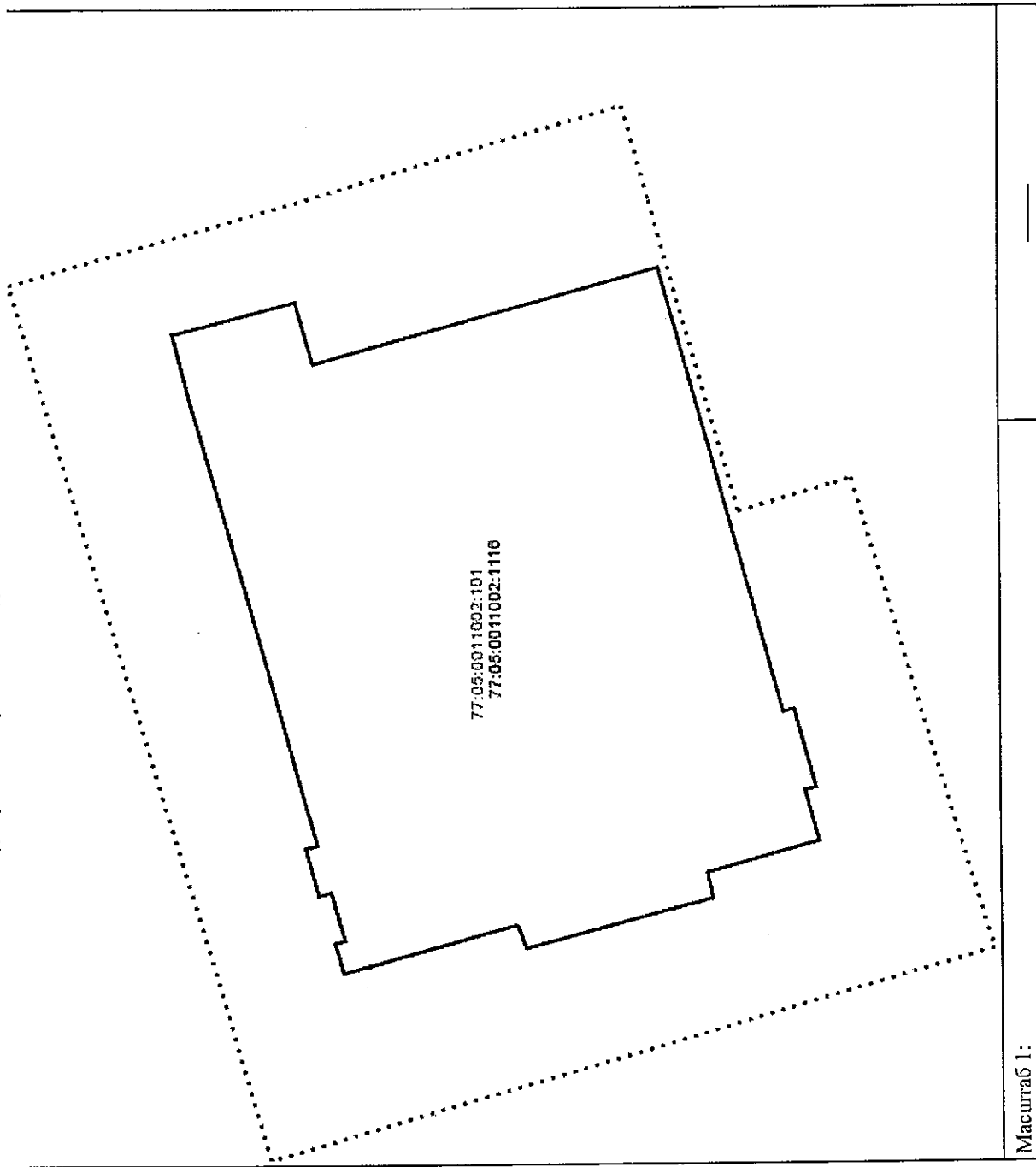
## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания		
(вид объекта недвижимого имущества)		
Лист №	2	Всего листов: 3
« 07 » ноября 2016 г. № <u>77/501/16-1252128</u>		
Кадастровый номер: 77:05:0011002:1116		

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



Кадстровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства



Масштаб 1:

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

07.11.2015

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

М.П.

КП.3

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	3
Всего листов:	3
« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252128	
Кадастровый номер:	77:05:0011002:1116

Сведения о частях здания, сооружения:

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

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

М.П.

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

КП.1

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	Всего листов:
1	3
« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252113.	
Кадастровый номер:	77:05:0011002:1119
Номер кадастрового квартала:	77:05:0011002
Предыдущие номера:	2123471
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	26.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	115569 Москва, р-н Орехово-Борисово Северное, ул. Домодедовская, д. 12, строен 2	
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	259.7 (значение) (единица измерения) кв.м
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Наименование:	—	
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
6	Материал наружных стен:	Кирпичные	
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1975	

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

8	Кадастровая стоимость (руб.):	32651372.02
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0011002:16111, 77:05:0011002:16112, 77:05:0011002:16113, 77:05:0011002:16114
12	Сведения о правах:	
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	Общая долевая собственность, регномер 77-77-12/013/2007-081 от 26.06.2007 г., правообладатель: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
14	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	
15	Сведения о кадастровых инженерах:	
16	Дополнительные сведения:	
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

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



Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

М.П.

КП.2

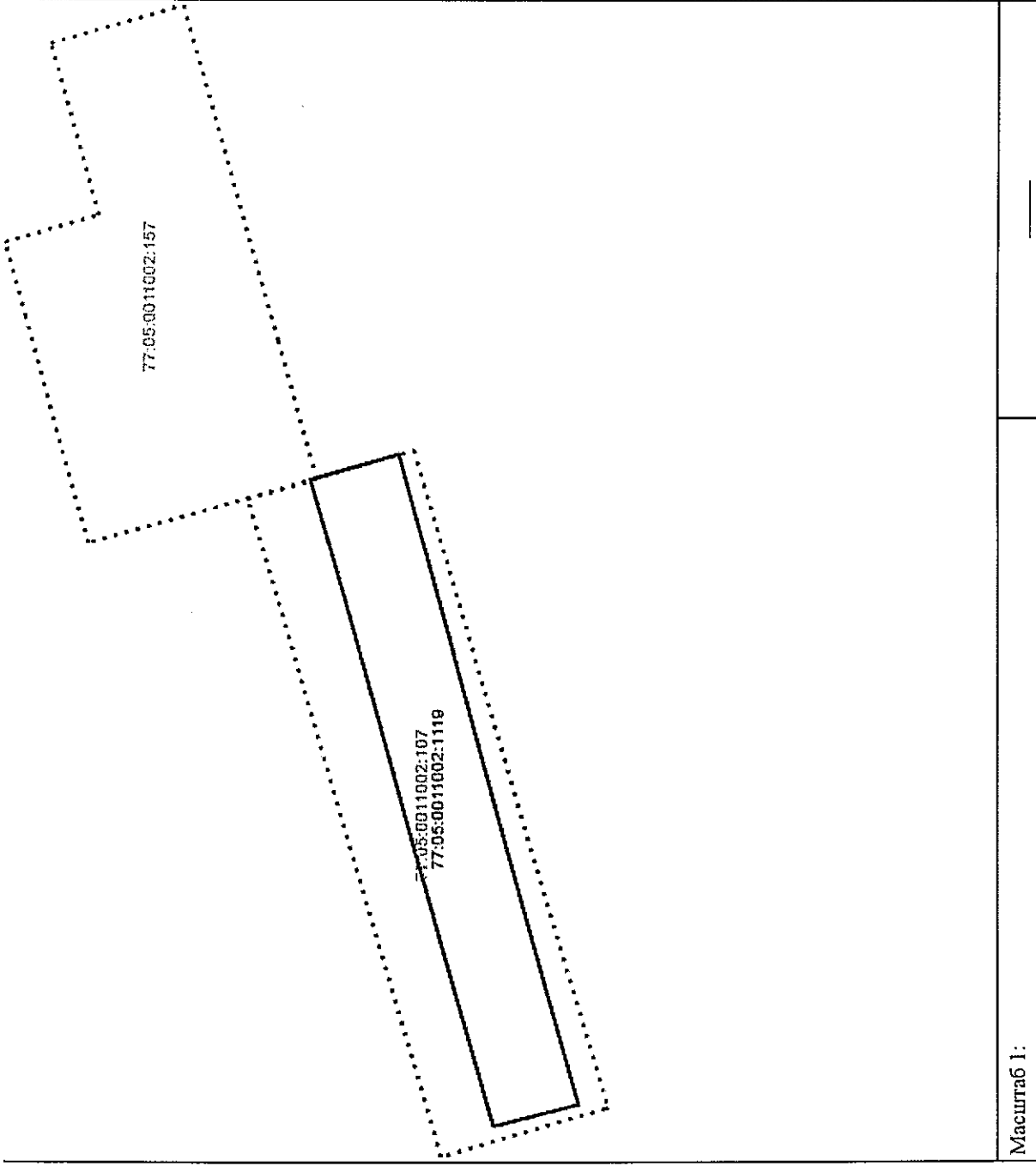
## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	2
Всего листов:	3
« 07 » ноября 2016 г. № <u>77/501/16-1252113</u>	
Кадастровый номер: 77:05:0011002:1119	

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

--

Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства



Масштаб 1: \_\_\_\_\_

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

Кадатровский паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

М.П.

КП.3

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

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

« 07 » ноября 2016 г. № <u>77/501/16-1252113</u>	
Кадастровый номер: <u>77:05:0011002:1119</u>	

Сведения о частях здания, сооружения:

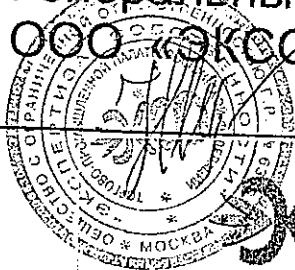
Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения		Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение) (единица измерения)		
1	_____	_____	весь	_____	Аренда (в том числе, субаренда)
2	_____	_____	весь	_____	Доверительное управление

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

М.П.



Генеральный директор  
ООО «ЭКСО» ТП РФ  
Н. Шелепнев



**ЭКСО**

ООО «ЭКСО» ТП РФ



дата: 17.11.2016 г.  
лист 06

Принято и пронумеровано

