



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

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

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 46/0616

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

Дата проведения оценки: 07 июня 2016 года

Дата составления отчета: 09 июня 2016 года

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

Исполнитель: ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Intertek

Москва, 2016 год

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

Уважаемый Константин Владиславович!

В соответствии с договором от 03.06.2016 г. № 18/06/16 об оказании услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ООО «ЭКСО» ТПП РФ) провело работы по определению справедливой стоимости нежилого здания площадью 3 899,4 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (условный номер: 37728) (далее по тексту «Объект оценки»), по состоянию на 07 июня 2016 г.

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

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции); Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297; ФСО №2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298; ФСО №3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299; 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 оценки, анализ ситуации на рынке торговой недвижимости, описание методологии, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут рассматриваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенный анализ торговой недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилого здания площадью 3 899,4 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (условный номер: 37728), по состоянию на 07 июня 2016 года составляет:

**993 442 000 (Девятьсот девяносто три миллиона четыреста сорок две тысячи) рублей с учетом НДС**

**841 900 000 (Восемьсот сорок один миллион девятьсот тысяч) рублей без учета НДС**

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

Оценщик I категории

Ю.В. Сафонов

ВрИО Генерального директора

Ю.В. Сафонов

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ .....	6
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	6
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ .....	6
3.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР... ..	7
4.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	8
4.1.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
4.2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	10
4.3.	АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ .....	11
4.4.	ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ .....	11
5.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
5.1.	ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
5.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
5.3.	ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ.....	14
5.4.	ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	15
5.5.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
5.6.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....	16
6.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	16
6.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	16
6.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	20
6.3.	ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА .....	20
6.4.	ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	23
7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
7.1.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	25
7.2.	ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	25
7.3.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ .....	26
7.4.	ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	27
7.5.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	28
7.5.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	28
7.5.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ .....	29
7.5.3.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	30
7.6.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	31
7.6.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	31
7.6.2.	ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	32
7.6.3.	ОБОСНОВАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	33
7.7.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
8.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	42
9.	ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ .....	43
10.	ПРИЛОЖЕНИЯ .....	44

## 1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: договор от 03.06.2016 г. № 18/06/16 об оказании услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд

### Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1-1

Объект оценки:	Нежилое здание площадью 3 899,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (условный номер: 37728)
Имущественные права на объект оценки	Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление
Вид права Владельца	Собственность Права Владельца регламентированы Свидетельством о государственной регистрации права 77 АД № 076627 от 28 ноября 2006 г.
Балансовая стоимость	19 885 334 руб.
Обременения объекта оценки	Объект оценки обременен правами доверительного управления и аренды

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

Таблица 1-2

Затратный подход	не применялся
Доходный подход	1 247 010 004р.
Сравнительный подход	856 904 848р.

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки - нежилого здания площадью 3 899,4 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва ул. Свободы, д. 57 (условный номер 37728), по состоянию на 07 июня 2016 г. составляет:**

**993 442 000 (Девятьсот девяносто три миллиона четыреста сорок две тысячи) рублей с учетом НДС**

**841 900 000 (Восемьсот сорок один миллион девятьсот тысяч) рублей без учета НДС**

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

## 2. Задание на оценку

Таблица 2-1

Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Нежилое здание, площадью 4 346,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, мкрн. Северное Чертаново, корп. 823 (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055);</li> <li>2. Нежилое здание, площадью 3899,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (условный номер: 37728);</li> <li>3. Нежилые помещения, площадью 1027,3 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, Нахимовский</li> </ol>
---	--

	проспект, д.61 (условный номер: 38920) в составе: подвал ком Б,В, пом I, комн.1, пом. II, комн. 1-32, этаж I, ком. Б,В, б, пом. II, комн. 1,1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, 8-13
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	1. Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.  2. Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.  3. 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 Фонда
Дата оценки:	07 июня 2016 г.
Срок проведения оценки:	С 03.06.2016 г. по 09.06.2016 г.
Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты	- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ. - Федеральные стандарты оценки: ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297, ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 298, ФСО №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №299, ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №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 N 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 заказчика 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.

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

### 3. Сведения о Заказчике оценки и Оценщике

#### 3.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3-1

Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС»
Дата государственной регистрации	19.08.2003 г.
Основной государственный регистрационный номер и дата присвоения:	1037739831326 дата присвоения ОГРН - 19.08.2003г.
Юридический адрес:	127051, 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 №40701810400130000023 в Банк ВТБ (публичное акционерное общество) г. Москва, БИК 044525187 к/с 30101810700000000187

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

Таблица 3-2

Фамилия, имя, отчество Оценщика:	Сафонов Юрий Вячеславович	
Место нахождения Оценщика:	127018, г. Москва, ул. Складочная, д.1, стр.15	
<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:	г. Москва, Семеновский переулок, д.6, офис 501	
Регистрационный номер согласно реестру членов СРОО:	№00436	
Дата регистрации в СРОО:	01 июня 2011г.	
<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 №419511 от 03.12.2001г.

Сведения о повышении квалификации в области оценочной деятельности:	Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность» рег. №139 за 2004г. Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность» рег. №386 за 2007г.
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</i>	
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы»
Номер и дата заключение договора страхования:	№ ГО-ОЦ-940/14 от 31 декабря 2014г.
Период действия договора страхования:	с 01.01.15г. по 31.12.17г.
Размер страховой суммы	100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 1997г.
Сведения о трудовом договоре, заключенном между Оценщиком и юридическим лицом:	№ 05-ОК-С от 01.07.2011г. с ООО «ЭКСО» ТПП РФ
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Удовлетворяют требованиям независимости, предусмотренным ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ.

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

Таблица 3-3

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1027700123835
Дата присвоения ОГРН:	13.08.2002г.
Место нахождения:	127018, г.Москва, ул.Складочная, д.1, стр.15
Контакты:	Телефоны: (495) 502-82-28, факс: (495) 626-83-63 E-mail: ekso@eksotpp.ru; Home page: www.eksotpp.ru
<i>Сведения об обязательном страховании профессиональной ответственности юридического лица</i>	
Наименование страховщика, заключившего договор страхования:	ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы»
Номер и дата заключение договора страхования:	№ГО-ОЦ-900/14 от 18.12.2014г.
Период действия договора страхования:	с 01.01.2015г. по 31.12.2016г.

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») (<i>Свидетельство №311 от 22 августа 2005г.</i>)</li> <li>• Ассоциации российских банков (АРБ) (<i>свидетельство №1327 от 07.10.2002г.</i>),</li> <li>• АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (<i>уведомление о присоединении от 13.12.2006г. №2600/1280</i>),</li> <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 Реестр оценщиков-партнеров №35-5/00 от 21.04.2014г.</i>)</li> <li>• Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство» (ОАО) – оценка недвижимого имущества (<i>Письмо №14-08/4558 от 06.08.2009г.</i>)</li> </ul>
Рекомендации от:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высшего Арбитражного Суда РФ (<i>Письмо №С3-7/ОП-449 от 07.08.1995г.</i>)</li> <li>• Управления судебного департамента Верховного Суда РФ (УСД-1/1874 от 28.06.2011г.).</li> </ul>
Компания является правообладателем товарного знака (знака обслуживания) №345059, приоритет товарного знака 03 ноября 2006г., свидетельство зарегистрировано в Государственном реестре товарных знаков и знаков обслуживания Российской Федерации (Федеральная служба по интеллектуальной собственности, патентам и товарным знакам).	
Система менеджмента качества ООО «ЭКСО» ТПП РФ признана соответствующей требованиям международного стандарта ISO 9001:2008. Сертификат соответствия (под аккредитацией UKAS) от 29.03.2010г., ежегодно подтверждается надзорными аудиторами. Система менеджмента качества распространяется на <i>судебно-экономическую экспертизу и оценочную деятельность.</i>	

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

#### 4. Общие положения

##### 4.1. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

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



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

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

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

- ✓ исходная информация по объекту оценки для проведения настоящей оценки предоставлена Заказчиком. Отчет выполнен в соответствии и в рамках предоставленного Заказчиком объема исходной информации по объекту оценки.
- ✓ в процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик;
- ✓ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов;
- ✓ исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. По тексту отчета делаются ссылки на источник полученной информации;
- ✓ настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения;
- ✓ права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества;
- ✓ отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.
- ✓ заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
- ✓ мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта;
- ✓ Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.
- ✓ в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
- ✓ в процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика

– основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **1. Федеральные стандарты оценки:**

- ✓ Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1);
- ✓ Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2);
- ✓ Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3);
- ✓ Федеральный стандарт оценки №6 «Оценка недвижимости» (ФСО №7).

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

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.

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

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

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

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

#### **4.4. Требования к отчету**

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

### **5. Описание Объекта оценки**

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

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права 77АД 076627 от 28 ноября 2006 г.;
2. Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества по состоянию на 02 июня 2016 г.;
3. Договор аренды нежилого помещения №СВ57.01-0306-Д от 20.03.06 г.;
4. Дополнительное соглашение №2 от 01.12.11 г. к Договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.06 г.;

5. Дополнительное соглашение №3 от 01.10.14 г. к Договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.06 г.;
6. Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 02.10.06 г.;
7. Кадастровый паспорт здания по состоянию на 27.12.2011 г.;
8. поэтажный план от 02.10.06 г.;
9. Экспликация к поэтажному плану по состоянию на 02.10.06 г.;

## 5.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Основные технико-экономические показатели Объекта оценки – нежилого здания площадью 3 899,4 кв.м (условный номер 37728), краткое описание конструктивных элементов, полученных в результате анализа предоставленных Заказчиком документов и визуального осмотра, проведенного 07.06.2016 г., представлены ниже в таблице.

Таблица 5-1

Параметр	Характеристика	Источник
Наименование	Нежилое здание	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АД 076627 от 26 ноября 2006 г.
Местоположение	Москва, ул. Свободы, д. 57	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АД 076627 от 26 ноября 2006 г.
Текущее использование	Магазин, универсам	Результаты осмотра
Тип здания	ОСЗ	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 02.10.06 г.
Прилегающая территория	Обустроена	Результаты осмотра
Этажность	2	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 02.10.06 г.
Общая площадь, кв. м	3 913	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 02.10.06 г.
Площадь застройки, кв. м	3 975	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 02.10.06 г.
Год постройки	1971 г.	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 02.10.06 г.
Электроснабжение	Есть	Результаты осмотра
Отопление	Есть	Результаты осмотра
Кондиционирование и вентиляция	Есть	Результаты осмотра
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Результаты осмотра
Техническое состояние помещений	Стандартный ремонт	Результаты осмотра
Памятник архитектуры	нет	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 02.10.06 г.
Конструкция здания		
Фундамент	Блочный ж/б	Результаты осмотра
Стены, перегородки	Кирпич	Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 02.10.06 г.
Перекрытия	ж/б плиты	Результаты осмотра
Наличие парковки	Есть	Результаты осмотра

Источник: данные Заказчика, результаты осмотра

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

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

Таблица 5-2

Состояние здания	% физического износа
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30

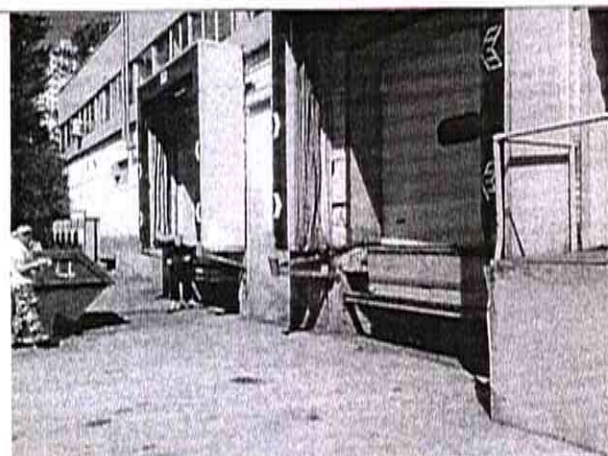
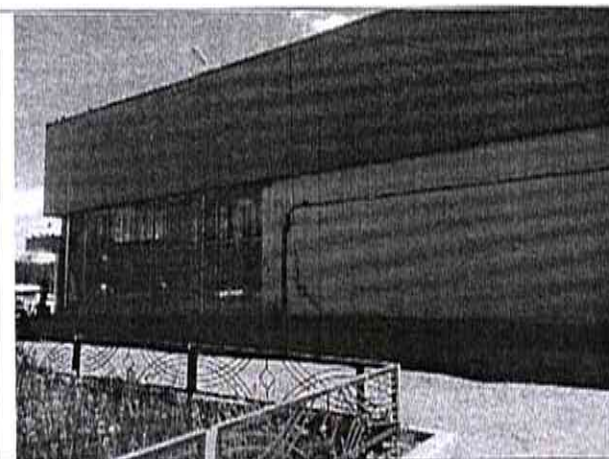
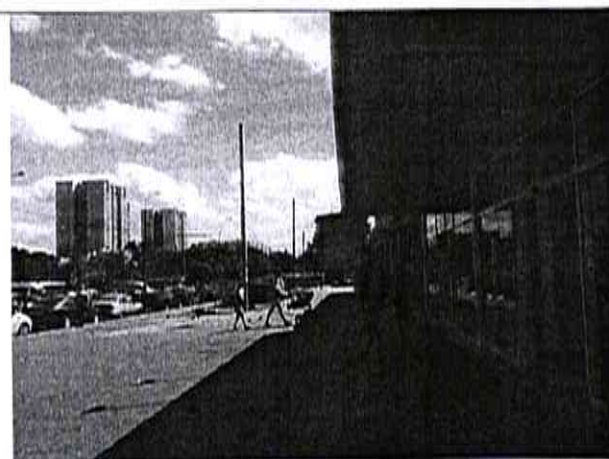
Состояние здания	% физического износа
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

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

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

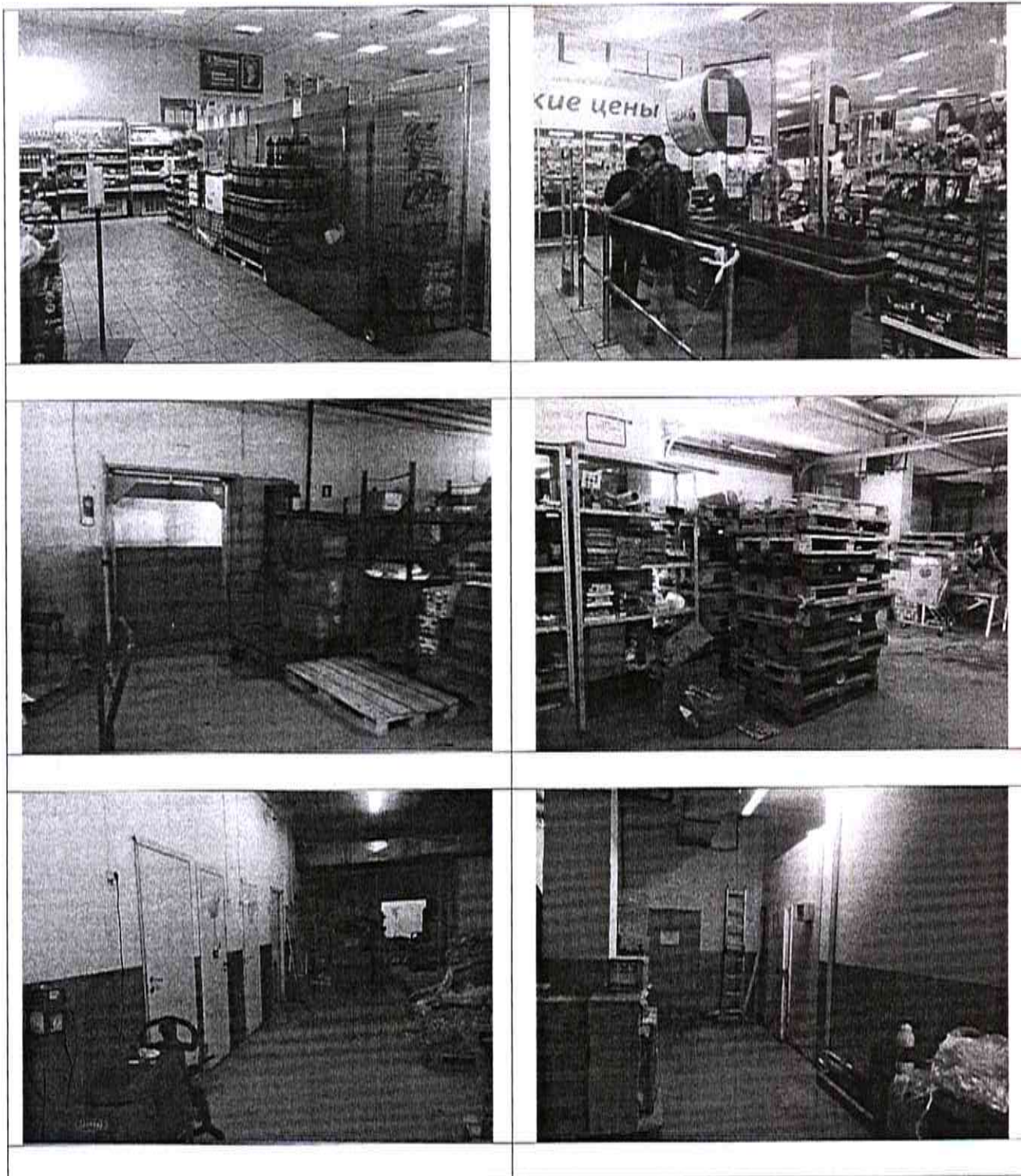
### Фотографии Объекта оценки

#### Внешний вид здания и прилегающей территории



#### Внутренние помещения





### 5.3. Информация о текущем использовании

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

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

В соответствии с п. 2.2. договора Арендатор использует арендуемые помещения по прямому назначению для ведения коммерческой деятельности. Под коммерческой деятельностью в Договоре понимается деятельность Арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, осуществляемая им в Помещении. В помещении Арендатор вправе осуществлять следующие виды деятельности:

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

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

Как отмечалось выше, на дату оценки Объект оценки имеет обременения в виде аренды нежилых помещений. Договор зарегистрирован в установленном порядке. Принимая во внимание цель оценки – для определения стоимости чистых активов фонда, при оценке не учитываются ограничения и обременения указанных прав арендой.

#### 5.5. Описание местоположения Объекта оценки

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

##### *Месторасположение Объекта оценки*



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

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

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

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

Тушинский машиностроительный завод (ТМЗ) – предприятие, производящее как оборонную, так и гражданскую продукцию. В настоящее время на заводе собирают автобусы, специально для ГУП Мосгортранс. С 1993-по 2002 год ТМЗ собирал автобусы

Икарус. На территории завода находится НПО «Молния» — головное предприятие, разработавшее космический челнок «Буран».

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

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

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

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

## 5.6. Имущественные права

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» (Свидетельство о государственной регистрации права 77 АД №076627 от 28 ноября 2006 г).

На основании представленных Заказчиком правоустанавливающих документов, а также учитывая цель оценки настоящего отчета, оценка выполнена, исходя из права собственности на оцениваемое недвижимое имущество, и имущество свободно от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенными на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

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

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

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

#### Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в апреле 2016 г.

Итоги за апрель текущего года свидетельствуют о продолжающейся тенденции снижения экономики умеренными темпами. Сезонно сглаженный показатель ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в апреле поизился на 0,1 % к предыдущему месяцу. Сокращение экономики обусловлено негативной динамикой в добыче полезных ископаемых, строительстве, розничной торговле и платных услуг населению. Позитивными стали итоги месяца для обрабатывающих производств и сельского хозяйства.



По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в апреле по сравнению с апрелем 2015 г. составило 0,7 %, по итогам четырех месяцев ВВП сократился на 1,1 % к соответствующему периоду прошлого года.

По предварительной оценке Росстата, в I квартале 2016 г. индекс физического объема валового внутреннего продукта относительно соответствующего периода 2015 года составил 98,8 процента.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом в апреле рост продолжился (0,1 %). Рост был достигнут, главным образом, разворотом в обрабатывающей промышленности, где зафиксирована плюсовая динамика (0,5 %). В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение (-0,7 %). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после стабилизации в марте в апреле вновь произошло снижение (-0,8 %).

В отраслях инвестиционного спроса продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, после роста в марте вновь сократилось производство машин и оборудования, возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, стабилизировалось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортноориентированных секторах стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, продолжилось сокращение в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, рост продолжился в химическом производстве.

В потребительских отраслях восстановился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производства кожи, изделий из кожи и производства обуви; продолжился рост текстильного и швейного.

Прирост производства сельскохозяйственной продукции в апреле составил с исключением сезонности 0,2 процента.

После мартовского роста безработица в апреле текущего года снизилась с 6 % до 5,9 процента. Однако с исключением сезонности она продолжила рост и составила, по оценке Минэкономразвития России, 5,7 процента.

По оценке Минэкономразвития России, в апреле было отмечено значительное снижение реальной заработной платы (-1,4 % к марту с исключением сезонного фактора), по уточненным данным в марте сезонно очищенное снижение составило 0,3 процента.

Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в апреле 2016 г. вернулась к значениям февраля: сокращение замедлилось до -0,2 процента.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора) темпы снижения практически не изменились с марта текущего года. По предварительным данным, в апреле произошло снижение на 0,6 процента.

Экспорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 83,9 млрд. долл. США (снижение на 30,6 % к январю-апрелю к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 52,5 млрд. долл. США (снижение на 13,7 % к январю-апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-апреле 2016 г., по оценке, составило 31,4 млрд. долл. США, относительно января-апреля 2015 г. снизилось на 47,7 процента.

В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась. По данным Росстата, она составила 0,4 %, с начала года – 2,5 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 0,5 %, с начала года – 7,9 %, за годовой период – 16,4 %).

Степень выполнения развития экономики, %, год

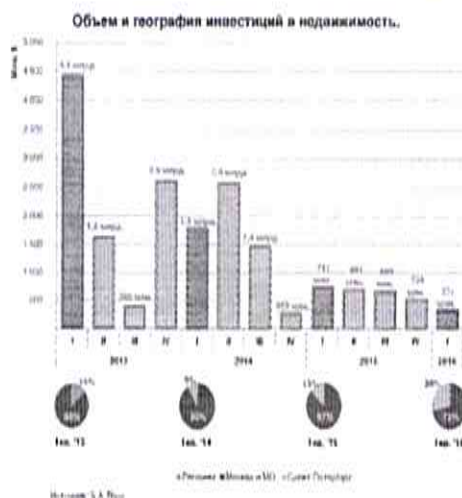
	2015 год		2016 год			
	январь-апрель	январь-апрель	январь-апрель	январь-апрель	январь-апрель	январь-апрель
ВВП <sup>1)</sup>	92,6	96,8	98,8	99,3	-0,1	98,9
Налоговые поступления, на конец периода <sup>2)</sup>	100,5	107,9	100,5	100,4		102,3
Налоговые поступления в промышленности <sup>3)</sup>	95,5	98,5	99,5	100,3	0,1	99,9
Объемы промышленной продукции	92,8	97,0	97,2	100,6	0,5	98,2
Налоговые поступления в промышленности	103,3	103,3	102,7	102,7	0,2	102,8
Объемы работ по вводу жилья в эксплуатацию <sup>4)</sup>	92,6	94,3	98,6	94,1	-1,3	96,7
Индекс действующих жилых домов	118,1	129,4	85,3	93,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>5)</sup>	97,4 <sup>6)</sup>	97,6 <sup>6)</sup>	98,8	97,9	-1,5	97,3
Реальная заработная плата работников организаций	90,4	90,8	101,5	98,3 <sup>7)</sup>	-1,4	99,1 <sup>8)</sup>
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, руб.	34177	32357	35301	36216 <sup>9)</sup>		34333 <sup>10)</sup>
Уровень безработицы	3,8		6,0	5,9	3,7	5,4
Объем розничной торговли	90,2	92,3	94,2	93,2	-0,2	94,8
Объем платных услуг населению	97,3 <sup>11)</sup>	99,1 <sup>12)</sup>	99,0	99,2	-0,6	98,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	20,7	120,9	23,0	23,7 <sup>13)</sup>		81,9 <sup>14)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	60,3	13,3	14,6 <sup>15)</sup>		32,5 <sup>16)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	59,7	54,3	36,4	39,3		33,7

<sup>1)</sup> Данные с января 2016 г. и только работ по вводу жилья в эксплуатацию с учетом стоимости на начало периода, исключены налоговые поступления от продажи федерального имущества, реализованного на территории субъектов Российской Федерации.  
<sup>2)</sup> Налог на прибыль организаций.  
<sup>3)</sup> Метр, евро и % в промышленности, импорт, экспорт - в % к январю предыдущего года.  
<sup>4)</sup> Включая государственные и частные предприятия по вводу жилья в эксплуатацию. "Данные жилищно-коммунального хозяйства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и тепла".  
<sup>5)</sup> Данные по России.  
<sup>6)</sup> Данные по России.  
<sup>7)</sup> Данные по России.  
<sup>8)</sup> Данные по России.  
<sup>9)</sup> Данные по России.  
<sup>10)</sup> Данные по России.  
<sup>11)</sup> Данные по России.  
<sup>12)</sup> Данные по России.  
<sup>13)</sup> Данные по России.  
<sup>14)</sup> Данные по России.  
<sup>15)</sup> Данные по России.  
<sup>16)</sup> Данные по России.

Источник: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/3ac5f9d8-0d15-4b04-b530-6403242fe261/Январь-апрель+2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=3ac5f9d8-0d15-4b04-b530-6403242fe261>

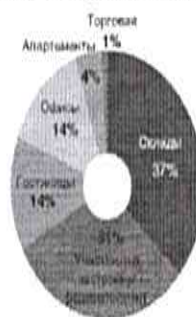
### Инвестиционный рынок недвижимости

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 Immobilienz, в котором числился один объект в России, складской комплексе 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. Ricci

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)

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

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

## 6.3. Обзор рынка торговой недвижимости Московского региона

### Основные события и тенденции развития:

- В I квартале 2016 г. в Москве и ближнем Подмосковье было открыто всего 2 торговых центра. В результате - рекордно низкий прирост торговых площадей за квартал начиная с 2007 г.

- На территории Москвы и Московской области было приостановлено строительство более 600 тыс. кв.м площадей (GVA) торговых центров.

- Сохраняется низкий спрос на торговые помещения и увеличение срока заполняемости новых торговых центров.

- Предложение торговых площадей значительно превышает спрос, доля вакансий в действующих торговых центрах держится на высоком уровне (свыше 10%). Объем свободных площадей превышает 1 млн кв.м.

- Большинство договоров аренды по-прежнему заключаются на индивидуальных условиях.

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

- В I квартале 2016 г. ставки аренды на качественную торговую недвижимость сохранились на уровне конца 2015 г.

Таблица 6-2

### Основные показатели рынка качественной торговой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. I квартал 2016 г.

Объем площадей на начало 2016 г., млн. кв.м GVA (GLA)	10,875-11,275 (5,42-6,02)
Прирост площадей за I квартал 2016 г., тыс. кв.м GVA (GLA)	17,7 (12,6)
Объем площадей по итогам I квартала 2016 г., млн. кв.м GVA (GLA)	10,893-11,293 (5,43-6,03)
Уровень вакансий, %	10,60%
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	4500-150 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год (Якорный арендатор)	4500- 20 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год (Арендатор торговой галереи)	15 000-150 000
Ставки операционных расходов без учета НДС, руб./кв.м/год	3500-10 000
Ставки капитализации, %	10,5-11,5

### Новое строительство

В I квартале 2016 г. состоялось открытие только двух качественных торговых объектов: открыта 2-я очередь ТЦ «Радуга» общей площадью 13 тыс. кв.м и небольшой торговый центр в составе ОТЦ Riverdale торговой площадью 3,6 тыс. кв.м. В результате, в I квартале 2016 г. в Москве и ближнем Подмосковье был отмечен рекордно низкий показатель прироста торговых площадей: общая площадь открытых торговых объектов составила 17,7 тыс. кв.м, торговая - 12,6 тыс. кв.м.

Состоялось открытие гипермаркета сети «Карусель» на Поворижском шоссе. Общая площадь гипермаркета составляет 22 тыс. кв.м.

Первоначально в I квартале 2016 г. ожидалось к открытию несколько торговых центров, крупнейшим из которых являлся ТРЦ «Ривьера» общей площадью 298 тыс. кв.м, торговой - 100 тыс. кв.м, однако, его открытие состоялось уже во II квартале - 15 апреля 2016 г. Сроки открытия многих объектов переносятся в результате низкой заполняемости объектов арендаторами.

Таким образом, девелоперская активность в начале 2016 г. значительно снизилась. Суммарная общая площадь качественных торговых центров в Москве и ближнем Подмосковье по итогам I квартала 2016 г. составила порядка 10,9-11,3 млн кв.м, торговая - 5,436,03 млн кв.м.

Уровень обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями по итогам I квартала 2016 г., по различным оценкам, находился на уровне 430-480 кв.м/1000 жителей. Значительно уменьшилось количество анонсированных проектов торговых центров. Большинство объектов было заявлено к строительству в составе строящихся ТПУ. Крупнейшим из таких объектов является ТРЦ в составе МФК ТПУ «Саларьево» общей площадью 280 тыс. кв.м. Было заявлено о планах по строительству двух ритейл-парков: ГК «Глобус» в г. Пушкино (общей площадью 120 кв.м) и компанией Auchan Group в Домодедовском районе (площадью 40 тыс. кв.м).

На фоне трудностей получения заемного финансирования и достаточно низкого спроса на торговую недвижимость некоторые девелоперы отказались от строительства торговых центров. Так, в I квартале 2016 г. об отказе от строительства объявила ГК «ПИК», которая ранее остановила строительство на начальной стадии крупного ТРЦ «Ярославка Молл» площадью 114,5 тыс. кв.м, торговой - 88 тыс. кв.м. Проект и площадка нового ТРЦ выставлены на продажу. В целом, по данным на конец I квартала 2016 г., на территории Москвы и Московской области было приостановлено строительство более 600 тыс. кв.м площадей (ГВА) торговых центров.

### **Спрос**

На протяжении 2014-2015 гг. в торговых центрах Московского региона наблюдалось снижение посещаемости, однако, в I квартале 2016 г. наметилась положительная динамика данного показателя. Так, по данным Watcom, с февраля 2016 г. посещаемость превысила значения аналогичного периода 2015 г., при этом сохраняется модель поведения, заключающаяся в переориентации спроса на товары более дешевых брендов.

В целом, сохраняется низкий спрос на торговые помещения и увеличение срока заполняемости новых торговых центров.

Торговые операторы в I квартале 2016 г. продолжали действовать осторожно, откладывая планы по развитию и тщательно выбирать новые торговые точки при решении открыть новый магазин. По-прежнему наиболее устойчивы крупные продуктовые торговые сети и сети-дискаунтеры.

В начале 2016 г. продолжалось развитие турецких торговых сетей, несмотря на ухудшение российско-турецких отношений в 2015 г. В I квартале 2016 г. сеть Mario Mikke открыла крупный магазин площадью более 500 кв.м в ТРЦ «Афимолл Сити». Турецкие сети LC Waikiki, Koton, Colin's по-прежнему открывают новые магазины в Москве, а сеть Mavi Jeans планирует открытие новых магазинов в Москве в 2016 г.

Развивались и сети офлайн-магазинов и пунктов выдачи онлайн-ритейлерами, такие, как: «220 Вольт», совместный проект сетей «Метрика» и интернет-ритейлера «Юл-март», KupiVip, которая заявила об открытии в 2016 г. четырех офлайн-магазинов сети, каждый площадью до 1,2 тыс. кв.м.

Продолжил развитие и развлекательный сегмент: состоялись открытия первого детского развлекательного и образовательного центра Kidzania в ТРЦ «Авиапарк», веревочного парка и скалодрома сети «ПандаПарк» в ТРЦ «Зеленопарк», театральной лаборатории Gogol School в ТРЦ «Мозаика». Открытие веревочного парка «Панда Парк» площадью более 2 тыс. кв.м ожидается в ТРЦ «Ривьера».

В I квартале 2016 г. развивались и такие форматы магазинов, как department store - мультибрендовые магазины - универмаги, где представлен широкий ассортимент товаров. Активное развитие получили фреш-маркеты. Сохраняется интерес к российскому рынку со стороны международных торговых сетей. Так, в течение I квартала 2016 г. на рынок Москвы вышли 12 новых международных брендов. Среди них: Charlotte Olympia, Demurya, KidZania и др.

### **Вакантность**

Доля вакантных площадей в качественных торговых центрах Москвы и ближнего Подмосковья в I квартале 2016 г. снизилась до 10,6% (на 0,3 п.п. по сравнению с IV

кварталом 2015 г.). При этом, в результате активного выхода новых торговых центров в 2014-2015 гг. и низкого спроса на торговые площади в условиях нестабильной экономической ситуации, предложение торговых площадей значительно превышает спрос, вакантность держится на высоком уровне и превышает 1 млн кв.м.

Основной объем торговых площадей в торговых центрах, открытия которых ранее были перенесены, запланирован к открытию на II-III кварталы 2016 г., в результате чего доля вакантных площадей может возрасти до 12-13%.

#### **Коммерческие условия**

В начале 2016 г. ставки аренды на торговые помещения в торговых центрах Москвы и ближнего Подмосковья в большинстве договоров были номинированы в рублях.

Переходу на ставки аренды в рублях способствует и новый законопроект Министерства промышленности и торговли Российской Федерации, запрещающий номинирование ставок аренды в иностранной валюте.

Из-за нестабильного курса валют многие собственники торговых помещений перешли на краткосрочную фиксацию курса в арендных договорах.

Средние ставки аренды на торговые помещения в ТЦ/ТРЦ Москвы и ближнего Подмосковья в I квартале 2016 г. сохранились на уровне конца 2015 г.

Большинство договоров аренды по-прежнему заключаются на индивидуальных условиях. При этом, собственники практически не идут на значительные скидки: текущий размер дисконта не превышает 5-6%. Также, менее охотно собственники идут на предоставление арендных каникул и различных преференций.

*Таблица 6-3*

**Коммерческие условия для ритейлеров разных форматов в торговых центрах  
Москвы. I квартал 2016 г.**

Профиль/тип арендатора	Площадь, кв.м	Процент от товарооборота	Диапазон базовых ставок аренды, руб./кв.м/год
Гипермаркет	>7000	1,5-4%	0-10 000
DIY	>5000	4-9%	4000-6000
Бытовая техника и электроника	1300-4000	2,5-4%	4000-12 000
Спортивные товары	1000-6000	8-10%	0-10 000
Детские товары	1000-2000	8-15%	6000-15 000
Операторы торговой галереи профиля "Одежда"	400-1000	4-12%	0-30 000
Операторы торговой галереи профиля "Обувь"	300-500	7-12%	0-35 000
Досуговые концепции	1000-4000	10-13%	0-6000

#### **Торговые помещения формата street retail**

I квартале 2016 г. в сегменте street retail: основной объем площадей предлагался по фиксированным ставкам аренды в рублях. Доля вакантных площадей в целом по рынку сохранялась на уровне конца 2015 г. (более 12%)

Наиболее высоким спросом по-прежнему пользовались пешеходные улицы Москвы. Сохранялся спрос со стороны международных торговых операторов на основные торговые коридоры. Самыми заполненными арендаторами улицами являются Арбат, Тверская и Мясницкая. Наибольшим спросом пользовались торговые помещения площадью 100-300 кв.м. Основной спрос на помещения street retail по-прежнему предъявляли операторы общественного питания. Также активны были сети fashion-сегмента, продуктовые супермаркеты и дискаунтеры. Стоит отметить, что на фоне развития продуктовых торговых сетей увеличивается количество новых специализированных магазинов по продаже алкогольной продукции, к примеру, «Монополь» компании ГК «Ладога», алкогольные супермаркеты «Пятница» от X5 Retail group. В некоторых случаях собственники готовы устанавливать ставку аренды от товарооборота.

### **Перспективные форматы торговых центров. Новые форматы арендаторов.**

Одним из самых перспективных форматов являются районные торговые центры. Недавние исследования компании Colliers International показали, что строительство крупноформатных ТРЦ и моллов остается актуальным только для Подмосковья, причем даже для ближайшего. Так, для Новорижского шоссе ожидаемым является запуск ТРЦ РИГА МОЛЛ (GLA - 80 000 кв.м). Но на самом МКАД уже перестают строить крупные торговые центры, отчасти, потому, что плотность размещения ТРЦ там велика. Соответственно, наиболее привлекательными и востребованными становятся другие пояса Москвы.

Говоря о востребованности торговых центров районного значения, можно отметить, что не все так однозначно. К примеру, в прошлом году на юге Москвы был открыт крупнейший ТРЦ Columbus. Его GLA составляет 136 000 кв.м. Это сверхбольшой торговый центр. Его открытие подняло юг Москвы на второе место в рейтинге округов, обеспеченных качественной торговой недвижимостью. По всем критериям, принятым в торговой недвижимости, он суперрегиональный. Но он открылся в нужное время и в нужном месте. Его открытие стало приметным событием для всего юга Москвы, но надо полагать, особенно ему обрадовались жители прилегающих районов. Теперь жителям округа не нужно проделывать довольно тяжелый с точки зрения автомобильной загруженности путь на МКАД в моллы за покупками, а все можно купить, не выезжая за границы Москвы.

Также, в поясе между МКАД и Третьим транспортным кольцом достаточно много реконструируемых промзон, на месте которых строится жилье с интегрированной торговой инфраструктурой. Это другой формат востребованных районных ТРЦ. Среди них есть небольшие, включенные в структуру жилых кластеров, но встречаются и побольше, 20 000-30 000 кв м (GLA).

Нельзя сказать, что текущая экономическая ситуация как-то поменяла принцип заполнения ТРЦ. Можно лишь отметить, что если несколько лет назад крупные сетевые ритейлеры смело развивали территориальную экспансию, смело шли в регионы, то сейчас они тщательно присматриваются к локации ТРЦ, к трафику, к тому, как ТРЦ продвигают, как им управляют. С точки зрения формирования арендного пула все осталось по-прежнему: крупные якорные арендаторы - это продуктовые гипермаркеты, магазины электроники, товаров для дома, спорттоваров, крупные fashion- операторы, сетевые рестораны.

Новые форматы арендаторов появились в торговых центрах в начале 2016 г., и сейчас они развиваются, но не являются «якорями»; их появление было ответом управляющих компаний на пустующие площади в конце 2015 г. Эти площади заполнили edutainment-арендаторы (разнообразные коммерческие детские культурнодосуговые и игровые центры, направленные на развитие и дополнительное образование детей). Их доля в общем объеме арендуемых площадей на начало года составляла порядка 8%. Сейчас она не уменьшилась, а само привлечение арендаторов такого типа уже начинает становиться отчетливым трендом.

#### **Выводы**

На протяжении 2014-2015 гг. в торговых центрах Московского региона наблюдалось снижение посещаемости, однако, в I квартале 2016 г. наметилась положительная динамика данного показателя.

Ставки аренды на торговые помещения в торговых центрах Москвы и ближнего Подмосковья в большинстве договоров поминированы в рублях.

Основной объем торговых площадей в торговых центрах, открытия которых ранее были перенесены, запланирован к открытию на II-III кварталы 2016 г., в результате чего доля вакантных площадей может возрасти до 12-13%.

*Источник: ИАБ рынка недвижимости № 254, май 2016 г.*

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

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

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

## 7. Определение справедливой стоимости Объекта оценки

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

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

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

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

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



стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Учитывая вышесказанное, 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.

В дальнейшем, в рамках данного отчета, термин «справедливая стоимость» использоваться не будет, и все расчеты будут проводиться в отношении рыночной стоимости. С учетом вышесказанного, итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки соответствует его справедливой стоимости.

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

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

### **7.2. Основные критерии отбора наиболее эффективного использования**

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

- ✓ торговое;
- ✓ офисное.

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

Таблица 7-1

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

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

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

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

#### **Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки**

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

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

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

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

#### **7.4. Применение подходов и методов оценки для определения рыночной стоимости Объекта оценки**

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

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

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

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Необходимо отметить, что на дату оценки Объект оценки сдается в аренду, генерирует доход. Срок действия договора аренды установлен до 31.08.2021 г. Принимая во внимание данное обстоятельство, для расчета рыночной Объекта оценки в рамках доходного подхода использован метод прямой капитализации дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **7.5.1. Общие положения**

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

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

Метод прямой капитализации – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года (чистый операционный доход) в стоимость путем деления его на ставку капитализации, полученной

на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

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

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

Определение ставки капитализации;

Определение рыночной стоимости.

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

При этом следует учитывать, что:

чем выше размер дохода, тем лучше;

чем выше надежность получения дохода, тем лучше;

чем дольше период получения дохода, тем лучше.

Совокупный доход складывается из текущих поступлений и прироста капитала.

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

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

$$ПВД = A \times S$$

где:

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

S – площадь объекта, кв.м.

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

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

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

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

### 7.5.2. Определение рыночной арендной ставки

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

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

Согласно условиям договора аренды нежилого помещения от 20.03.2006 г. № СВ57.01-0306/Д и дополнительным соглашениям к нему арендная ставка за пользование

Объектом оценки установлена в размере 135 593,22 у.е. за календарный месяц по курсу ЦБ РФ на день оплаты. Условная единица (1 у.е.) – валюта (1 доллар США, 1 евро), равняется валюте, курс которой к российскому рублю выше на дату платежа.

В ставку Арендной платы не включаются:

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

Расчет арендной ставки приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-2

Арендная ставка согласно договору аренды от 20.03.2006 г. СВ57.01-0306/Д без учета НДС и операционных расходов, у.е. в месяц		135 593,22
Кур ЦБ РФ на дату оценки		
	\$1	65,7894р.
	€1	74,6907р.
Для расчета арендной ставки на дату оценки принято значение		74,6907р.
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц		10 127 553р.
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./год		121 530 636р.
Общая площадь, кв.м		3 899,40
Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год		31 166р.

Источник: расчеты оценщика

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

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

Таблица 7-3

Наименование показателя	Показатель
Функциональное назначение	Торговое
Общая площадь объекта недвижимости	3 899,40
<i>Определение потенциального валового дохода</i>	
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов согласно договору аренды, у.е./месяц	135 593,22
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц	10 127 553р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./год	121 530 636р.
Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год	31 166р.
Потенциальный валовой доход, руб./год	121 530 636р.
<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	121 530 636р.

Операционные расходы, руб./год	Оплачиваются дополнительно
<i>Определение чистого операционного дохода</i>	
Чистый операционный доход, руб./год	121 530 636р.
<i>Определение рыночной стоимости</i>	
Ставка капитализации, %	11,5%
Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки без учета НДС, руб.	1 056 788 139р.
Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки с учетом НДС, руб.	1 247 010 004р.

Источник: расчеты оценщика

#### Пояснения к расчетам

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

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

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 №254, май 2016г. Ставка капитализации для объектов торгового назначения находится в диапазоне 10,5-11,5%. Учитывая местоположение Объекта оценки, для дальнейших расчетов ставку капитализации принимаем в размере верхнего значения указанного диапазона – 11,5%.

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

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

#### **7.6.1. Общие положения**

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

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

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

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

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

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

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

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

$n$  – количество ценообразующих факторов;

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

Метод сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

### 7.6.2. Подбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

Объекты-аналоги и их характеристики, использованные для определения рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом, приведены в *таблице 7-6*.

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



### 7.6.3. Обоснование вводимых корректировок и расчет рыночной стоимости

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

Корректировка на НДС. Необходимо отметить, что часть цен предложений выбранных объектов-аналогов включают НДС, часть – не включает. В стоимость объектов-аналогов, не включающих НДС, была введена корректировка в размере 18%. Рыночная стоимость Объекта оценки была получена с учетом НДС.

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

Корректировка на условия реализации была принята в соответствии со справочником расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 18, под редакцией Е.Е. Яскевича, май 2016 г. Скидка на торг для торговой недвижимости Москвы лежит в диапазоне 14%-19%. Для дальнейших расчетов скидку на торг принимаем в размере среднего значения вышеуказанного диапазона – 16,5%. 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 оцениваемого объекта недвижимости. Для учета данного обстоятельства в стоимость объектов-аналогов были введены соответствующие корректировки.

Величина корректировки на местоположение была определена исходя из средней величины арендных ставок за офисные помещения класса В в г.Москве (12 500-27 000 руб./кв.м/год по данным информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY» №254, май 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 назначения обусловлен тем, что зависимость изменения стоимости от местоположения справедлива для всех объектов коммерческой недвижимости. Выбор офисов класса «В» в данном случае обусловлен тем, что именно офисы данного класса наиболее востребованы на рынке.

Порядок расчета величины корректировки на местоположение представлен ниже. В соответствии с информацией, представленной на сайте <http://www.irn.ru/news/108053.html>, были приняты данные о средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метрополитена г.Москвы. В соответствии с этими данными были определены максимальное и минимальное значение.

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

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

Величины корректировок приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 7-4

Станция метрополитена	Нормированная средняя арендная ставка, \$/кв.м/год	Величина корректировки на местоположение, %
Сходненская	\$217	0%
Шукинская	\$223	-3%
Отрадное	\$215	1%

*Расчеты оценщика*

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

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

Корректировка на особенности расположения. Помещения Объекта оценки расположены на надземных этажах. Часть помещений объектов-аналогов расположена в подвале, цоколе и на надземных этажах.

Для определения корректировки на расположение части помещений в подвале использован справочник оценщика недвижимости Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2014г. Среднее значение отношения удельной цены объекта торгового назначения, расположенного в подвале, к удельной цене такого же объекта на надземном этаже составляет 0,71. Среднее значение отношения удельной цены объекта торгового назначения, расположенного в цоколе, к удельной цене такого же объекта на надземном этаже составляет 0,83.

В общем случае величина дохода, приходящегося на единицу общей площади, определяется по следующей формуле:

$$D_{\text{общ}} = D_{n1} \times D_{ac1} + D_{n2} \times D_{ac2} + \dots + D_{nn} \times D_{acn}$$

где,

$D_{\text{общ}}$  – общий доход объекта недвижимости;

$D_{ac1}, D_{ac2}, \dots, D_{acn}$  – доля дохода, приходящаяся на долю площади различную по своему функциональному назначению;

$D_{n1}, D_{n2}, \dots, D_{nn}$  – доля площадей различных по своему функциональному назначению в общей площади объекта недвижимости.

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

$$BK = \left( \frac{(D_{нэо} \times D_{нспэ} + D_{пэо} \times D_{аспэ})}{D_{нэа} \times D_{нспэ} + D_{пэа} \times D_{аспэ}} \right)^{-1}$$

где:

- BK - величина вводимой корректировки на особенности расположения помещений;
- $D_{нэо}$  - доля площадей надземных этажей Объекта оценки;
- $D_{пэо}$  - доля площадей подвала Объекта оценки;
- $D_{нэа}$  - доля площадей надземных этажей объекта-аналога;
- $D_{пэа}$  - доля площадей подвала объекта-аналога;
- $D_{нспэ}$  - доля дохода, приходящаяся на долю надземных этажей (равна 1);
- $D_{аспэ}$  - доля дохода, приходящаяся на долю подвала - 0,71, цоколя - 0,83.

Полученные значения корректировок были внесены в стоимость объектов-аналогов.

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

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

Таблица 7-5

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

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

Корректировка на фактическое состояние здания.

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

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

Корректировка на фактическое состояние помещений.

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

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

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

Корректировка на наличие (отсутствие) парковки. Наличие таких улучшений как наличие парковки, является важным критерием. Здания и помещения коммерческого назначения, которые имеют организованные, охраняемые парковки котируются выше, чем, здания и помещения, имеющие лишь стихийные парковки. Исходя из анализа рынка, увеличение стоимости за счет улучшений в виде наличия парковки увеличивает стоимость объекта в среднем на 5%. По данному фактору Объект оценки сопоставим с объектами-аналогами. Корректировка не применялась.

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

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

$$C_o = C_1 \times K_{ув1} + C_2 \times K_{ув2} + \dots + C_n \times K_{увn}$$

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

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

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

где  $i$  – номер объекта-аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов;

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

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-6

Объекты аналоги и их характеристики, принятые для расчета рыночной стоимости Объекта оценки. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки, примененный в сравнительном подходе, по состоянию на дату оценки

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
ИСТОЧНИК	х	http://www.cian.ru/sale/commercial/14400909/	http://www.cian.ru/sale/commercial/14761674/	http://www.cian.ru/sale/commercial/141202826/	http://www.cian.ru/sale/commercial/14401800/	http://www.cian.ru/sale/commercial/14400954/
АДРЕС	г. Москва, ул. Свободы, д. 57	г. Москва, Химкинский бульвар, д. 5	г. Москва, ул. Сходненская, д. 25	г. Москва, ул. Маршала Василевского, д. 5, корп. 1	г. Москва, Юровский пр-д, д. 5	г. Москва, ул. Хачатуряна, вл. 15б
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ВЕСЬ ОБЪЕКТ		140 000 076р.	180 000 000р.	215 000 000р.	298 737 275р.	415 999 950р.
ЦЕНА ЗА 1 КВ.М	х	192 044р.	234 070р.	246 984р.	291 451р.	259 190р.
НДС		не включен	включен	включен	включен	не включен
ПОПРАВКА		18%	0%	0%	0%	18%
ПОПРАВКА		34 568р.	0р.	0р.	0р.	46 654р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		226 612р.	234 070р.	246 984р.	291 451р.	305 844р.
УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ	х	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
ПОПРАВКА	х	-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%
ПОПРАВКА	х	-37 391р.	-38 622р.	-40 752р.	-48 089р.	-50 464р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		189 221р.	195 448р.	206 232р.	243 362р.	255 380р.
ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ	х	Июнь 2016 г.	Июнь 2016 г.	Июнь 2016 г.	Июнь 2016 г.	Июнь 2016 г.
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		189 221р.	195 448р.	206 232р.	243 362р.	255 380р.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
АЯ ЦЕНА						
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (ближайшая ст. метрополитена)						
	Сходненская	Сходненская	Сходненская	Щукинская	Отрадное	Отрадное
ПОПРАВКА	х	0%	0%	-3%	1%	1%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	-6 187р.	2 434р.	2 554р.
СКОРРЕКТИРОВАНН АЯ ЦЕНА		189 221р.	195 448р.	200 045р.	245 796р.	257 934р.
ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
ПОПРАВКА		0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАНН АЯ ЦЕНА		189 221р.	195 448р.	200 045р.	245 796р.	257 934р.
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАНН АЯ ЦЕНА		189 221р.	195 448р.	200 045р.	245 796р.	257 934р.
ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ	Наземные этажи	Наземные этажи+подвал	Наземные этажи	Наземные этажи+цоколь	Наземные этажи	Наземные этажи
ПОПРАВКА	х	6%	0%	3%	0%	0%
ПОПРАВКА	х	11 353р.	0р.	6 001р.	0р.	0р.
СКОРРЕКТИРОВАНН АЯ ЦЕНА		200 574р.	195 448р.	206 046р.	245 796р.	257 934р.
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, кв.м	3 899,4	729	769	870,5	1 025	1 605
Площадь надземных этажей	578,9		704,8			

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Площадь подвала/цоколя		150,1		165,7		
ПОПРАВКА	х	-5%	-5%	-5%		0%
ПОПРАВКА	х	-10 029р.	-9 772р.	-10 302р.		0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		190 545р.	185 676р.	195 744р.	245 796р.	257 934р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительно	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительно
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.		0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		190 545р.	185 676р.	195 744р.	245 796р.	257 934р.
ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
ПОПРАВКА		0р.	0р.	0р.		0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		190 545р.	185 676р.	195 744р.	245 796р.	257 934р.
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%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.		0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		190 545р.	185 676р.	195 744р.	245 796р.	257 934р.
ПАРКОВКА	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
ПОПРАВКА	х	0%	0%	0%		0%
ПОПРАВКА	х	0р.	0р.	0р.		0р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		190 545р.	185 676р.	195 744р.	245 796р.	257 934р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА		190 545р.	185 676р.	195 744р.	245 796р.	257 934р.
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА	Х	190 545р.	185 676р.	195 744р.	245 796р.	257 934р.

ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВК, РУБ.						
<i>Относительная поправка</i>	х	0,2594	0,2067	0,2561	0,1733	0,1733
<i>Весовой коэффициент</i>	х	0,1597	0,2004	0,1618	0,2391	0,2391
<i>Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м</i>	219 753р.					
<i>Рыночная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.</i>	856 904 848р.					

Источник: расчеты оценщика



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

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

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

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

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

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

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

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-7

Наименование подхода	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Вес, %	Скорректированная рыночная стоимость Объекта оценки, руб.
Доходный подход	1 247 010 004р.	35%	436 454 000р.
Сравнительный подход	856 904 848р.	65%	556 988 000р.
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.		100%	993 442 000р.
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.			841 900 000,00р.

Источник: расчеты оценщика

#### Границы интервалов

Границы интервалов стоимости Объекта оценки лежат в диапазоне от 839 389 000 рублей до 1 166 048 000 рублей с учетом НДС.

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

### 8. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки

Проведенный анализ торговой недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилого здания площадью 3 899,4 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (условный номер: 37728), по состоянию на 07 июня 2016 года составляет:

**993 442 000 (Девятьсот девяносто три миллиона четыреста сорок две тысячи) рублей с учетом НДС**

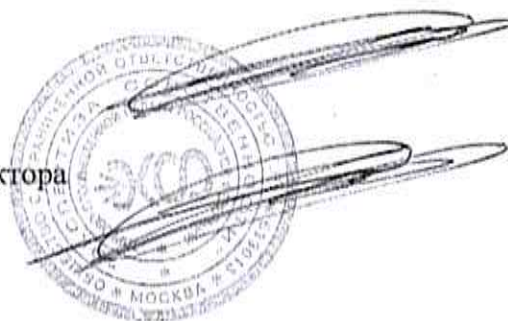
**841 900 000 (Восемьсот сорок один миллион девятьсот тысяч) рублей без учета НДС**

Оценщик I категории

Ю.В. Сафонов

ВрИО Генерального директора

Ю.В. Сафонов



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

1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
3. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»
4. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
5. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
7. Харрисон С. Оценка недвижимости, Учебное пособие, М., 1994
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - М., издательство СПбГТУ, 1997
9. Оценка недвижимости под ред. Федотовой М.А., Грязновой А.Г., Учебное пособие, М, 2003
10. 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 № 18, под редакцией Е.Е. Яскевича, 2016 г.
17. Справочник оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2014 г
18. Ежемесячные информационно-аналитические бюллетени рынка недвижимости RWAY
19. Интернет источники (ссылки приведены по тексту отчета)

## 10. Приложения

- Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки.
- Копии документов, предоставленные Заказчиком:
  1. Свидетельство о государственной регистрации права 77АД 076627 от 28 ноября 2006 г.;
  2. Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества по состоянию на 02 июня 2016г.;
  3. Договор аренды нежилого помещения №СВ57.01-0306-Д от 20.03.06 г.;
  4. Дополнительное соглашение №2 от 01.12.11 г. к Договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.06 г.;
  5. Дополнительное соглашение №3 от 01.10.14 г. к Договору аренды нежилого помещения № СВ57.01-0306/Д от 20.03.06 г.;
  6. Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 02.10.06 г.;
  7. Кадастровый паспорт здания по состоянию на 27.12.2011 г.;
  8. поэтажный план от 02.10.06 г.;
  9. Экспликация к поэтажному плану по состоянию на 02.10.06 г.;
- Копии документов Оценщика:
  - ✓ Сертификат системы качества ISO 9001:2008;
  - ✓ Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация оценщиков». Регистрационный №311 от 22.08.2005г.;
  - ✓ Страховой полис ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы», полис №ГО-ОЦ-900/14 от 18.12.2014г. (срок действия с 01.01.2015г. по 31.12.2016г.). Страховая сумма составляет 300 000 000 (Триста миллионов) рублей;
  - ✓ Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Кадастр-оценка». Регистрационный № 00436 от 01.06.2011г.;
  - ✓ Полис страхования ответственности оценщика в ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы», полис №ГО-ОЦ-940/14 от 31.12.2014г. (срок действия с 01.01.2015г. по 31.12.2017г.). Страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

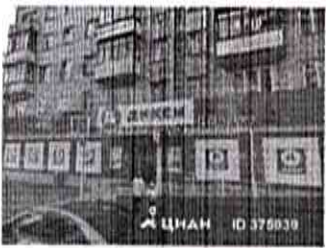
Копии информационных материалов, использованные при проведении  
оценки

Москва, район Южное Тушино, Химкинский бул., 5

140 000 076 руб.  
181 кв.м. руб. за кв.

Общая информация  
Этаж: 1/3  
Площадь: 720 кв.м.  
Комнаты: 5  
Цепочка: административная  
Тип здания: торговая область  
Средствоемкость: нет  
Ипотека: не подходит  
Материал отделки: нет  
Состояние: нет

РЕНЬЕ LINE REALTY



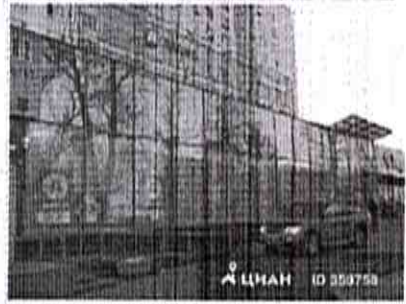
Комплексы: Пансионаты, Лесные, Парки  
Детский садик рядом

Москва, район Южное Тушино, Сходненская ул., 25

180 000 000 руб.  
214 кв.м. руб. за кв.

Общая информация  
Этаж: 1/3  
Площадь: 716 кв.м.  
Комнаты: 2  
Цепочка: административная  
Тип здания: торговая область  
Средствоемкость: нет

ЦЕНА




Комплексы: Пансионаты, Лесные, Парки  
Детский садик рядом

Москва, район Щукино, ул. Маршала Васильевского, 5К1

215 000 000 руб.  
215 000 000 руб./кв. м

Площадь: 1 278 кв. м  
Этаж: 4/5  
Комплекс: бизнес-класс  
Тип здания: офисно-деловое  
Состояние: отличное  
Материал: кирпич  
Лифт: есть  
Парковка: есть  
Специальные условия: нет

История объекта: здание было построено в 1970-е годы, в настоящее время находится в стадии капитального ремонта. В здании расположены офисы, магазины, кафе и рестораны. Здание имеет высокий статус и находится в престижном районе города. В настоящее время здание находится в стадии капитального ремонта, который планируется завершить в течение 2015 года. После завершения ремонта здание будет сдаваться в аренду под офисно-деловые нужды. Стоимость объекта составляет 215 000 000 руб. (215 млн руб.).



Почтовый адрес: 125040, Москва, ул. Маршала Васильевского, 5К1


Агентство: ЦИАН ID 15934

Москва, район Огородное, Юрловский проезд, 5

298 717 275 руб.  
298 717 275 руб./кв. м

Площадь: 1 271 кв. м  
Этаж: 4/5  
Комплекс: бизнес-класс  
Тип здания: офисно-деловое  
Состояние: отличное  
Материал: кирпич  
Лифт: есть  
Парковка: есть  
Специальные условия: нет

История объекта: здание было построено в 1970-е годы, в настоящее время находится в стадии капитального ремонта. В здании расположены офисы, магазины, кафе и рестораны. Здание имеет высокий статус и находится в престижном районе города. В настоящее время здание находится в стадии капитального ремонта, который планируется завершить в течение 2015 года. После завершения ремонта здание будет сдаваться в аренду под офисно-деловые нужды. Стоимость объекта составляет 298 717 275 руб. (298 млн 717 тыс 275 руб.).



Почтовый адрес: 125040, Москва, Юрловский проезд, 5

Агентство: ЦИАН ID 375920


Москва, район Отрадной, ул. Хачатуряна, вл156

415 999 950 руб.

415 999 950 руб.

Площадь: 2,11  
Площадь: 14,5/14,4  
Классификация: 1  
Дорожки: асфальтобетонная  
Тип здания: торговый объект  
Проектная мощность: нет  
Рубль: без налога  
Информация о налоге: 1  
Полное: нет

Адресный объект с возможностью торговать через Интернет и возможность размещения рекламы на объекте. Реализация проекта / за счет наценки на аренду. Средняя аренда помещений в 2011 году 350 руб./кв.м. (включая НДС). Средняя арендная ставка: 600000 руб./год. Средняя ставка аренды: 1000 руб./кв.м. Задать вопрос и получить консультацию специалиста по адресу: Москва, ул. Земляной вал, д. 10/10, стр. 1, тел. 499 111 111, 1-800-775-1111, 800 400 4000. Подробнее об объекте: www.cian.ru. Актуальная информация: только для зарегистрированных пользователей.



ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР ВВС

ЦИАН ID 375839

МЕНУ EASY REALTY Торговая недвижимость

Контакты: Показать/Скрыть | Личный кабинет

Дополнительная информация



к договору об оказании услуг по оценке имущества,  
составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд  
№18/06/16 от «03» июня 2016 г.

### Задание на оценку

Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Нежилое здание, площадью 4 346,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, мкрн. Северное Чертаново, корп. 823 (кадастровый номер: 77:05:0006002:1055);</li> <li>2. Нежилое здание, площадью 3899,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57 (условный номер: 37728);</li> <li>3. Нежилые помещения, площадью 1027,3 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д.61 (условный номер: 38920) в составе: подвал ком Б.В, пом I, комн. I, пом. II, комн. 1-32, этаж I, ком. Б.В, б, пом. II, комн. 1,1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, 8-13</li> </ol>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.</li> <li>2. Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.</li> <li>3. Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление.</li> </ol>
Вид стоимости:	Справедливая
Цель и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для определения стоимости чистых активов Фонда
Дата оценки:	07 июня 2016 г.
Срок проведения оценки:	не более 5 (Пяти) рабочих дней в соответствии с п. 4.1. договора
Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.</li> <li>- Федеральные стандарты оценки: <ul style="list-style-type: none"> <li>ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297,</li> <li>ФСО №2, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 298,</li> <li>ФСО №3, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №299,</li> <li>ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.</li> </ul> </li> <li>- стандарты и правила НП «Кадастр-оценка».</li> <li>- МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2013 N 217н</li> </ul>
Допущения, на которых	- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных

основывается оценка:	<p>разбирательствах. спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Перед оценщиком не ставится задача, и он не будет проводить как часть оценки стоимости специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности.</li> <li>- Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от заказчика в письменном и устном виде и не вступающую в противоречие с его профессиональным опытом</li> <li>- Оценщик вправе принять и другие ограничения, которые могут возникнуть в процессе оценки и будут отражены в отчете.</li> </ul>
----------------------	---

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От лица Заказчика:

От лица Оценщика фонда:

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

Генеральный директор  
 ООО «ЭКСО» ТПП РФ



(Виноградов К.В.)



(Щелепнев Н.К.)

Копии документов, предоставленные заказчиком

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

КОПИЯ

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

7 6 НОЯ 2006

Дата выдачи:

Документы-основания:

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

Субъект (субъекты) права:

Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, выданная Федеральной службой по финансовым рынкам России от 11.11.2006 г. за № 06-СХ-01/17972.

Вид права:

Объект права:

Собственность личного объекта недвижимости и данные о ней, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ».

Общая доля в собственности:  
Адрес: МОСКВА, ул. СВОБОДЫ, д.57  
Наименование земельного участка:  
Назначение: нежилое  
Площадь: 3899,4 кв.м  
37728

Кадастровый (или условный) номер:

Существующие ограничения (обременения) права:

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АРЕНДА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

7 6 НОЯ 2006 года

сделана запись регистрации № 77-77-11/110/2006-533

Регистратор

Муранко Т.И.



070623

*Муранко*

Управляющая компания: ООО<sup>53</sup>Управляющая компания "ОЛМА-  
(ИНН 7707500642, КПП 770701001)

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

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

по состоянию на: 02.06.2016г.

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

Генеральный директор управляющей компании

(Наименование должности руководителя управляющей  
компании паевого инвестиционного фонда)



(Виноградов К.В.)

Главный бухгалтер

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

(Зайцева А.А.)

Федеральная регистрационная служба г. Москва  
 Номер регистрационного округа 77/08  
 Прокладка государственной регистрации аренды  
 Дата регистрации 20.03.2006  
 Номер регистрации 77-77-12/018/2005-451  
 Регистратор Сухов С.И.

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

20 марта 2006 года

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

**Статья 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ.**

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

- 1.1. «Акт приемки-передачи Помещения Арендатору» - документ, подтверждающий исполнение обязательства Арендодателя по передаче Помещения в аренду и предоставляющий Арендатору право пользования Помещением.
- 1.2. «Арбитраж» - Арбитражный суд г. Москвы.
- 1.3. «Арендатор» - юридическое лицо, осуществляющее возмездное пользование Помещением на основании настоящего Договора и несущее обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.
- 1.4. «Арендодатель» - юридическое лицо, являющееся собственником Здания Помещения (Свидетельство о государственной регистрации права собственности бланк 77 АГ 0153714, выдано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77-77-12/018/2005-653 от 16 декабря 2005г.) и предоставляющее Арендатору Помещение в возмездное пользование.
- 1.5. «Арендная плата» - денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю за пользование Помещением в течение Срока Аренды. Размер, условия, порядок и сроки уплаты Арендной платы определены в Статье 3 настоящего Договора.
- 1.6. «Гарантийная денежная сумма» - сумма денежных средств, являющаяся обеспечением исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору, в том числе направленная на компенсацию имущественного вреда (убытков) Арендодателя, связанного с ненадлежащим использованием Арендатором Помещения, компенсации ущерба, причиненного Арендатором имуществу Арендодателя, выплату штрафных санкций Арендатора по настоящему Договору, взыскание недоимок по денежным обязательствам Арендатора по настоящему Договору и т.д. Размер Гарантийной денежной суммы определен в Статье 4 настоящего Договора.
- 1.7. «Договор» - настоящий документ, содержащий гражданско-правовое соглашение об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с арендой Помещения, совершенный Арендатором и Арендодателем, а также все Приложения, изменения и дополнения к нему, которые подписаны и/или могут быть подписаны Сторонами в период его действия.

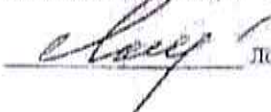
ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:



Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:



Ломакин С.А.

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

1.9. **«Коммерческая деятельность»** – деятельность Арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, осуществляемая им в Помещении. В Помещении Арендатор вправе осуществлять следующие виды деятельности:

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

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

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

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

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

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

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

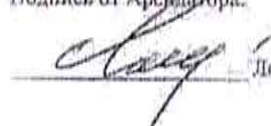
ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ37-01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:



Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:



Домакин С.А.

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

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

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

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

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

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

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

В настоящем Договоре, если контекст не предполагает иного:

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

## Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

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

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

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

## Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ.

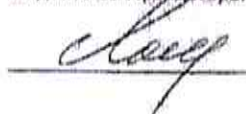
3.1. В течение Срока аренды Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Арендную плату за пользование Помещением в размере 76271,2 (семьдесят шесть тысяч двести семьдесят один и две десятых) у.е. в месяц без учета НДС. Стороны договорились о том, что в течение первых четырех месяцев с начала Срока аренды,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

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

Подпись от Арендодателя:

 Кузнецов О.Е.

Подпись от Арендатора:

 Ломакин С.А.

Страница 3 из 17



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

3.3. В ставку Арендной платы не включены:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

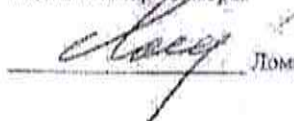
ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306Д

Подпись от Арендодателя:



Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:



Ломакин С.А.

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

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

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

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

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

#### 4. ГАРАНТИЙНАЯ ДЕНЕЖНАЯ СУММА.

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

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

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

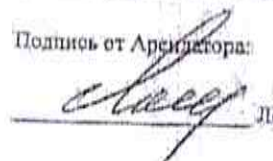
4.2. В случае прекращения настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором, Гарантийная денежная сумма подлежит возврату Арендатору в течение 5 (пяти) банковских дней с момента прекращения (досрочного прекращения) Срока аренды. Стороны могут предусмотреть иной порядок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

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

Подпись от Арендодателя:

  
Кузнецов О.И.

Подпись от Арендатора:

  
Ломакин С.А.

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

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

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

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

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

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

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

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

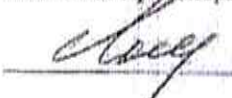
#### Статья 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

##### 6.1. Арендодатель имеет право:

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

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

 Кузнецов О.Н.

 Ломакин С.А.

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

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

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

6.1.5. осуществлять контроль за соблюдением Арендатором условий Договора.

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

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

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

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


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

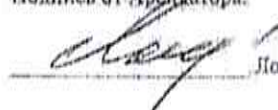
**6.3. Арендатор имеет право:**

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

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

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

  
Кузнецов О.Н.

  
Ломкин С.А.

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

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

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

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

6.4.1. принять Помещение по Акту приемки-передачи;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

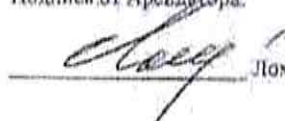
ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:



Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:



Ломкин С.А.

Страница 8 из 17

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Статья 7. ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ

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

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

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

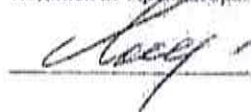
ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ37.01.0306/Д

Подпись от Арендодателя:



Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:



Ломакин С.А.

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

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

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

#### Статья 8. СТРАХОВАНИЕ.

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

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

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

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

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

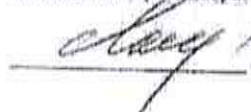
8.4. Арендатор обязуется обеспечить действие договоров страхования, указанных в п.8.2 настоящей статьи, в течение всего срока действия настоящего Договора.

8.5. Заключаемые Арендатором в соответствии с п. 8.2 договоры страхования должны обеспечить максимальную компенсацию убытков, которые могут быть причинены Арендодателю и/или иным лицам. В случае, если сумма страхового возмещения будет меньше суммы убытков Арендодателя, возникших в результате Договора АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ37.01-0306/Д.

Подпись от Арендодателя:

  
Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:

  
Ломкин С.А.

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

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

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

### Статья 9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

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

### Статья 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

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

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

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

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

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

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

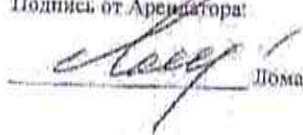
ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:



Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:



Лобанов С.А.



## Статья 11. АРБИТРАЖНОЕ СОГЛАШЕНИЕ.

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

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

## Статья 12. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.

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

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

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

## Статья 13. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

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

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

13.3. Настоящий Договор прекращает свое действие в следующих случаях:

13.3.1. ликвидации Арендатора в установленном законом порядке;

13.3.2. признания Арендатора судом несостоятельным (банкротом);

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

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

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

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

13.4.2. нарушение п.6.4.6. Настоящего Договора;

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

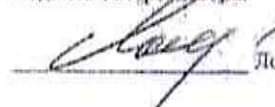
ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57,01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:



Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:



Помкин С.А.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

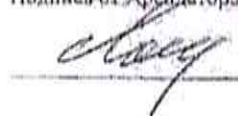
ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Подпись от Арендодателя:



Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:



Ломикина С.А.

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

#### Статья 14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

#### Статья 15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

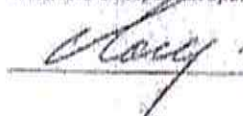
15.7. Названия статей настоящего Договора служат исключительно удобству изложения текста и не должны толковаться, как определяющие или ограничивающие содержание условий Договора.

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

Подпись от Арендодателя:

  
Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:

  
Ломакин С.А.

Страница 14 из 17

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

## Статья 16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН



### АРЕНДОДАТЕЛЬ

**Юридический адрес:**  
125459 г. Москва, ул. Свободы, д. 57  
ИНН 7733551700  
КПП 773301001  
ОГРН 1057748238899

**Почтовый адрес:**  
117648 Москва, Северное Чертаново к.823

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

Генеральный директор Управляющей  
Компании ЗАО «Альянс ОМ»

  
Кузнецов О.Н.  


### АРЕНДАТОР

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

**Почтовый адрес:**  
127287 г. Москва,  
Петровско-Разумовский пр-д, д. 28

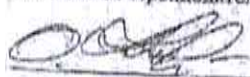
**Банковские реквизиты:**  
Р/с 40702810500000007313  
АБ "Газпромбанк" (ЗАО)  
117420, Москва, ул. Наметкина, д.16, стр.1  
К/с Банка 30101810200000000823  
БИК 044525823

ОГРН 1027700167110  
Генеральный директор  
ООО «Копейка - Москва»

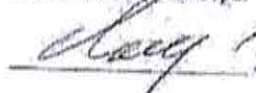
  
Ломакин С.А.  


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

Подпись от Арендодателя:

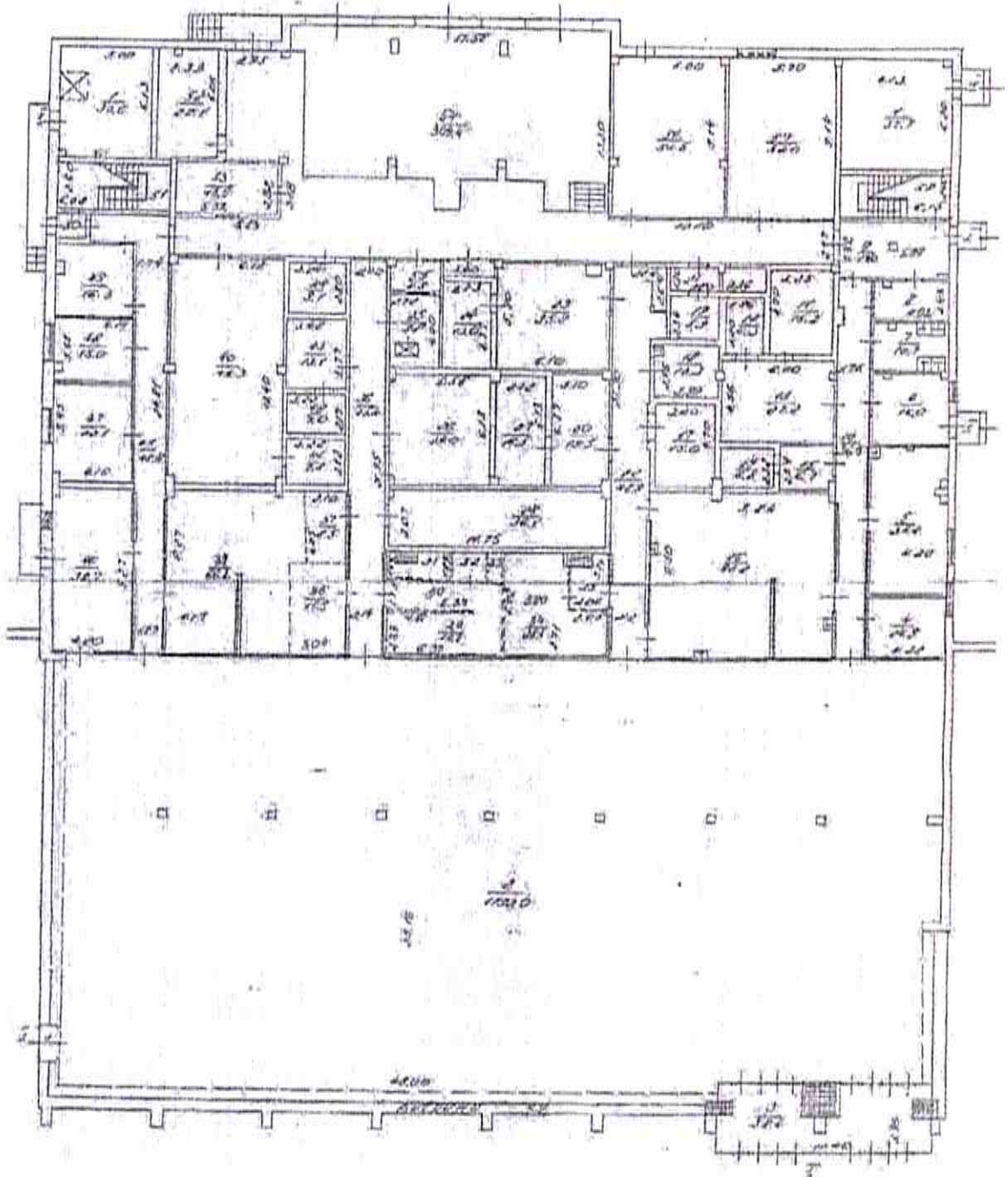
  
Кузнецов О.Н.

Подпись от Арендатора:

  
Ломакин С.А.

Страница 15 из 17.

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



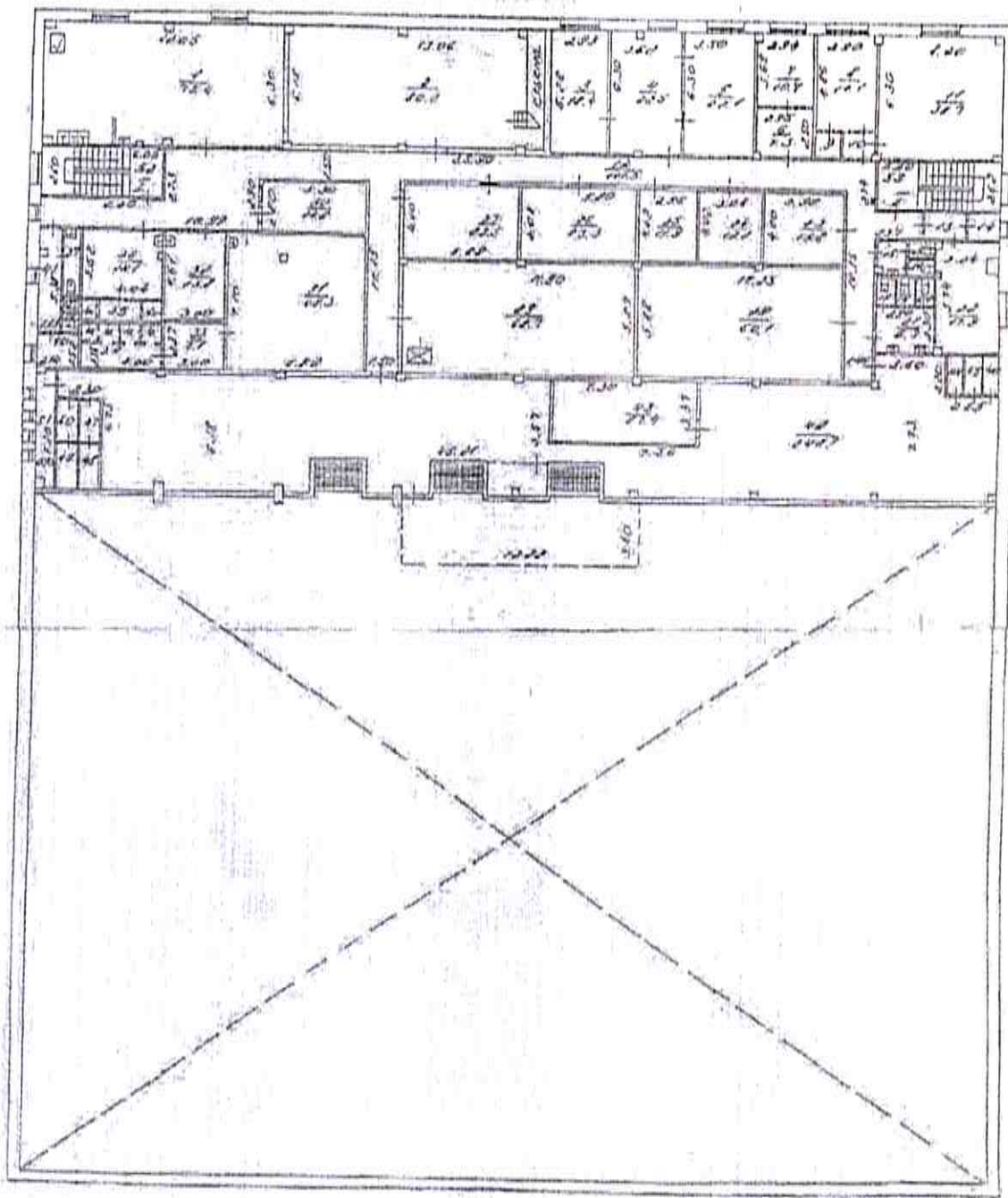
ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СВ57.01-0306/Д

Подпись от Арендатора:  
  
**Свободы 57**  
 Кузнецов Е.И.



Подпись от Арендатора:  
  
 Ломжин С.А.

2-й Этаж



ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № СФ37.01-0306Д

Подпись от



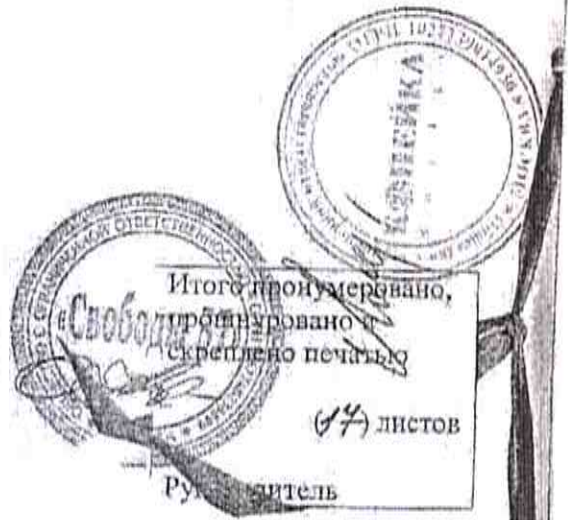
Кузнецов О.Н.



Подпись от Арендатора

Ломкин С.А.

Итого пронумеровано,  
дублировано и  
скреплено печатью  
(17) листов  
Руководитель



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

г. Москва

«01» декабря 2011 г.

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

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

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

1. Изложить пункт 1.19. Договора в следующей редакции:

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

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

«Статья 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ.

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

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

3.2.1. В ставку Постоянной части Арендной платы не включаются:

- НДС и налоги с продаж;
- коммунальные услуги:

- отопление;

- водоснабжение (в т.ч. горячая и холодная вода, ливневые стоки, канализация и др.);

- электроэнергия;

- плата за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящиеся на нем Помещения;

- плата за обслуживание инженерно-технических коммуникаций и узлов помещения, тепло- и вентиляционного, пожарно-охранного оборудования;



- оплата услуг организаций, пользование которыми необходимо при осуществлении торговой деятельности;
- плата за пользование каналами связи и передачи информации;
- плата за обслуживание прилегающей территории и расположенного на ней имущества;
- возмещение страховых премий (страховых взносов).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Изложить Статью 8 СТРАХОВАНИЕ Договора в следующей редакции:

«Статья 8. СТРАХОВАНИЕ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.9. Арендодатель самостоятельно заключает со страховщиками следующие договоры страхования:

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

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

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

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

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

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

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

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

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

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

**АРЕНДАТОР:**

ООО «КОПЕЙКА – МОСКВА»

Генеральный директор



/ Мишкова Е.А./

Генеральный директор



/ Зеленков А.А./





В настоящем ДС проинформовано и  
проинформовано 5 листов



Настоящая копия верна подлиннику.  
Копия выдана « 16 » МАР 2012 г. 20 г.  
Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, основанная на договоре (односторонней сделке), на дату выдачи настоящей копии не погашена.  
Подлинный экземпляр хранится в деле правоустанавливающих документов № 34428  
В копии \_\_\_\_\_ страниц, 22 листов.  
Государственный регистратор ЕЛИБЕГОВА В.И.О. М.П.



## ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3

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

г. Москва

01 октября 2014 г.

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

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

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

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

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

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

3.2.1. В ставку Постоянной части Арендной платы не включаются:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

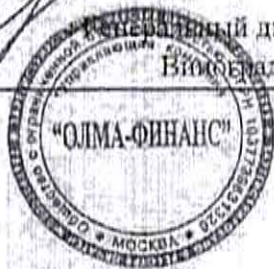


остальных вопросах не отраженных в настоящем Дополнительном соглашении действует Договор.

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

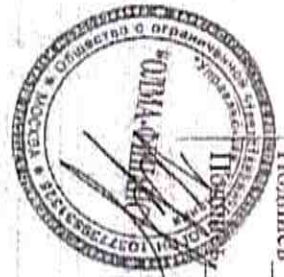
10. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр органу, уполномоченному осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

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



Слито 3 листа

Полнись



Приложение 1  
к постановлению Правительства Москвы  
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Западное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению) : нежилое

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



02 80 11 0049907

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Начальник ТБТИ

И.Г.Анисимова

27.12.2011

Зам. начальника  
СЗ ТБТИ  
Гусева Т.В.



Исполнитель

Ветрова Н.И.

27.12.2011

Руководитель группы  
Северо-Западного ТБТИ  
Кулаков Е.В.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительстваЛист N 1 , всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 27.12.2011Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 2771/2 (02113768)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование универсам

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

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

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 3913,0 , кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: нежилое здание1.5. Этажность:  
количество этажей 2 , количество подземных этажей: -1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 19711.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого  
расположен объект недвижимого имущества 77:08:0004006:0028

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

1.9. Примечание: год обследования - 20061.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное БТИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации N МБ-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного БТИ

И.Г. Анисимова  
(инициалы, фамилия)

02 80 11 0049903

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

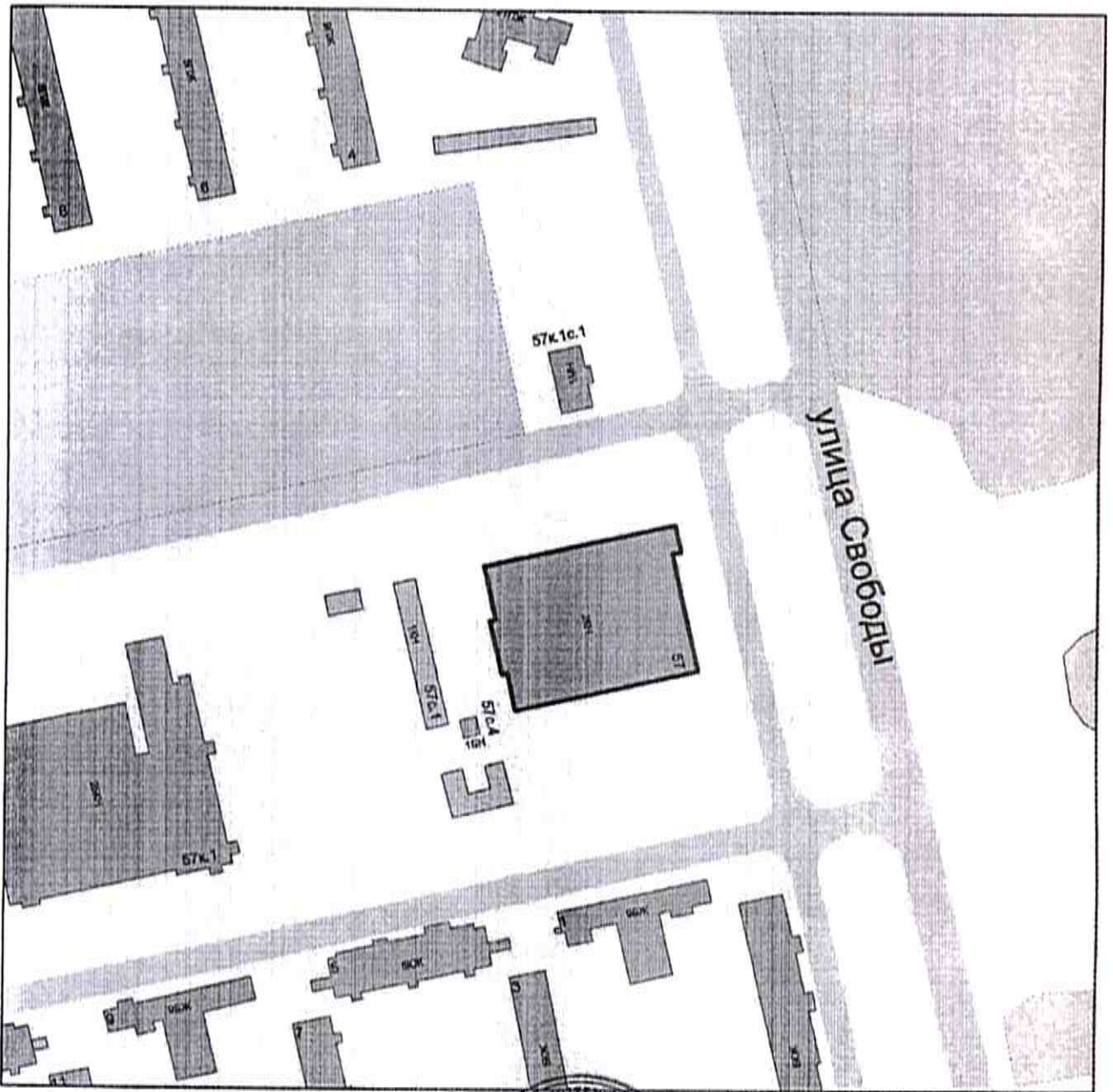
Кадастровый номер: \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учётный номер): \_\_\_\_\_

2771/2 (02113768)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Северо-Западного ТБТИ

М.П.



Зам. начальника  
СЗ ТБТИ  
Гусева  
И.Т. Анисимова  
(инициалы, фамилия)



Зам. начальника  
СЗ ТБТИ  
Гусева Т.Б.

Ва. Васькина В. С. /

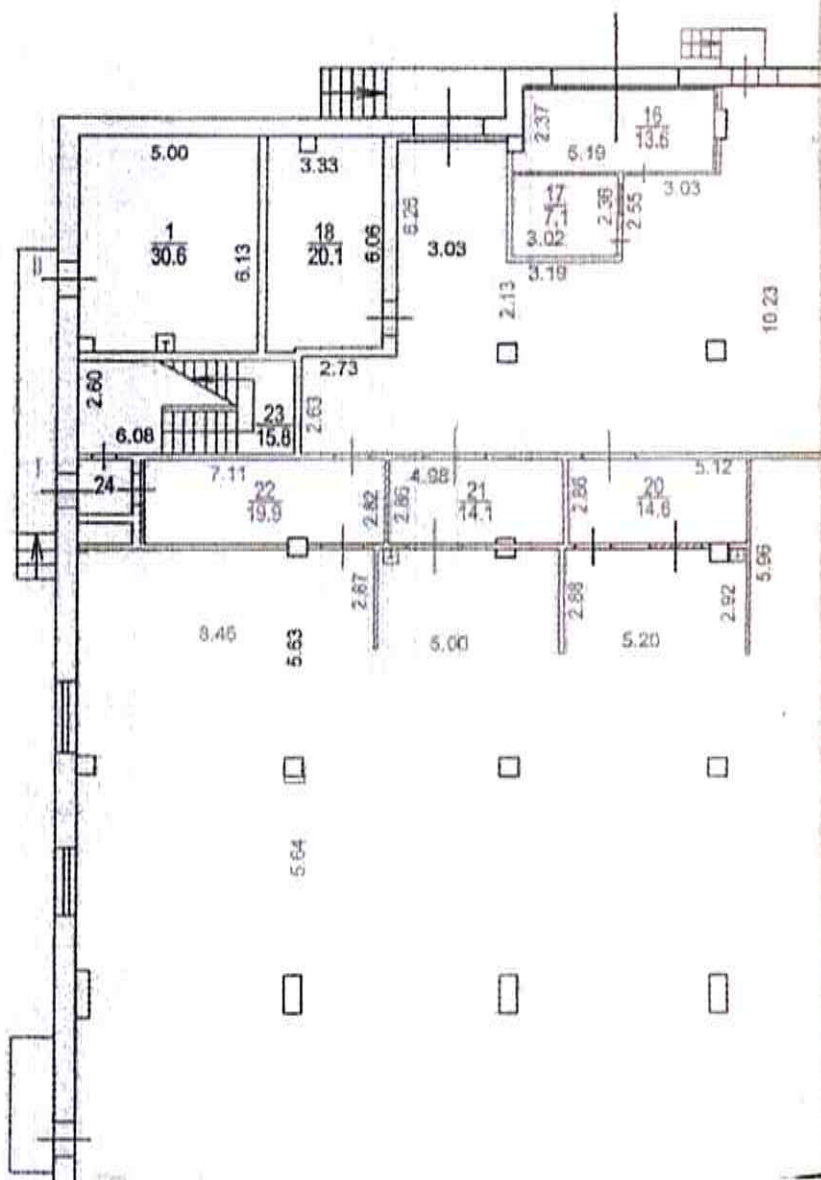
# ПОЭТАЖНЬ

по адресу: ул. Свободы \_\_\_\_\_

домовл.(вл.) \_\_\_\_\_ д/к \_\_\_\_\_

корпус \_\_\_\_\_ строение (соор) \_\_\_\_\_

квартал № 2771 Северо-\_\_\_\_\_

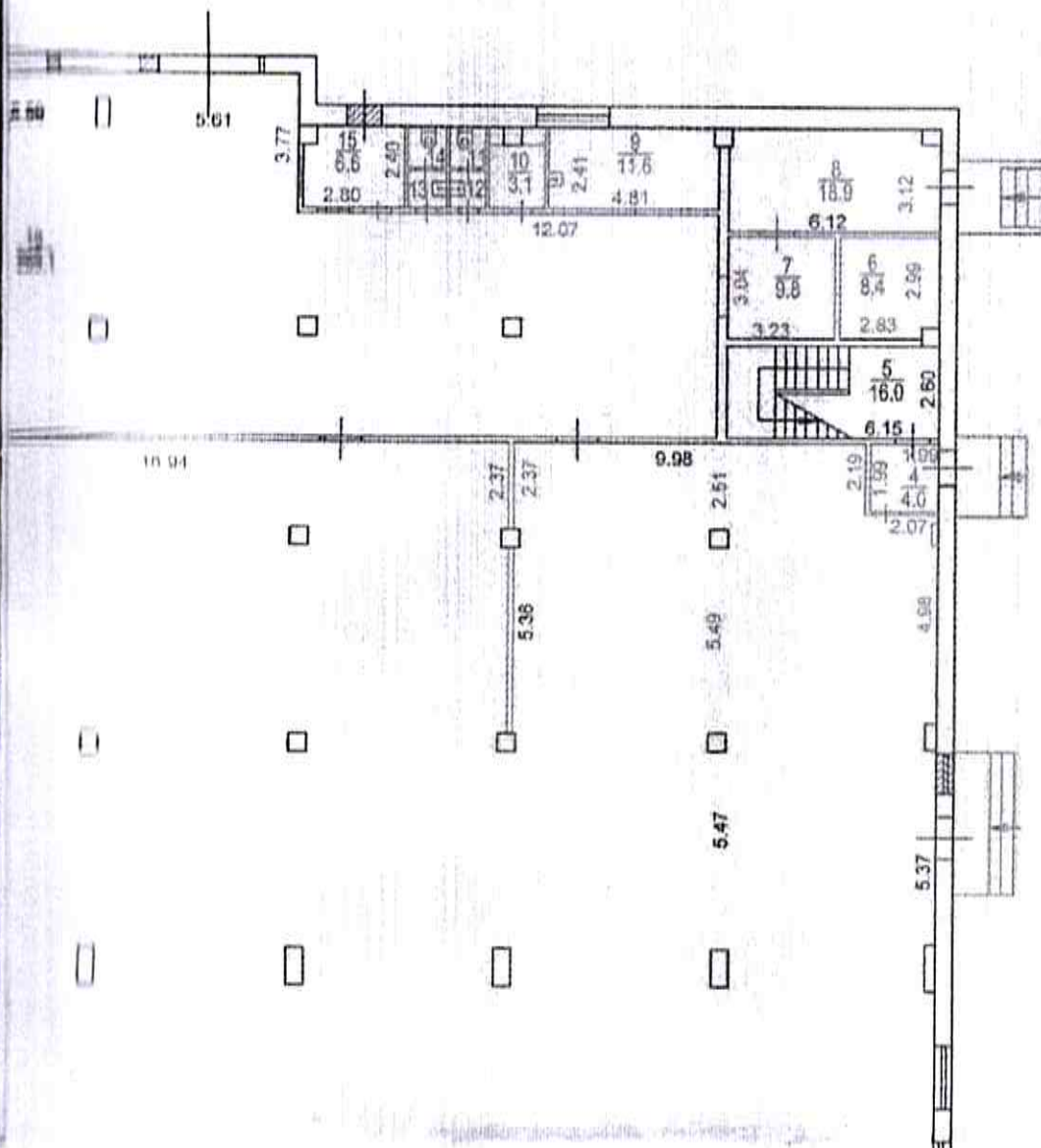


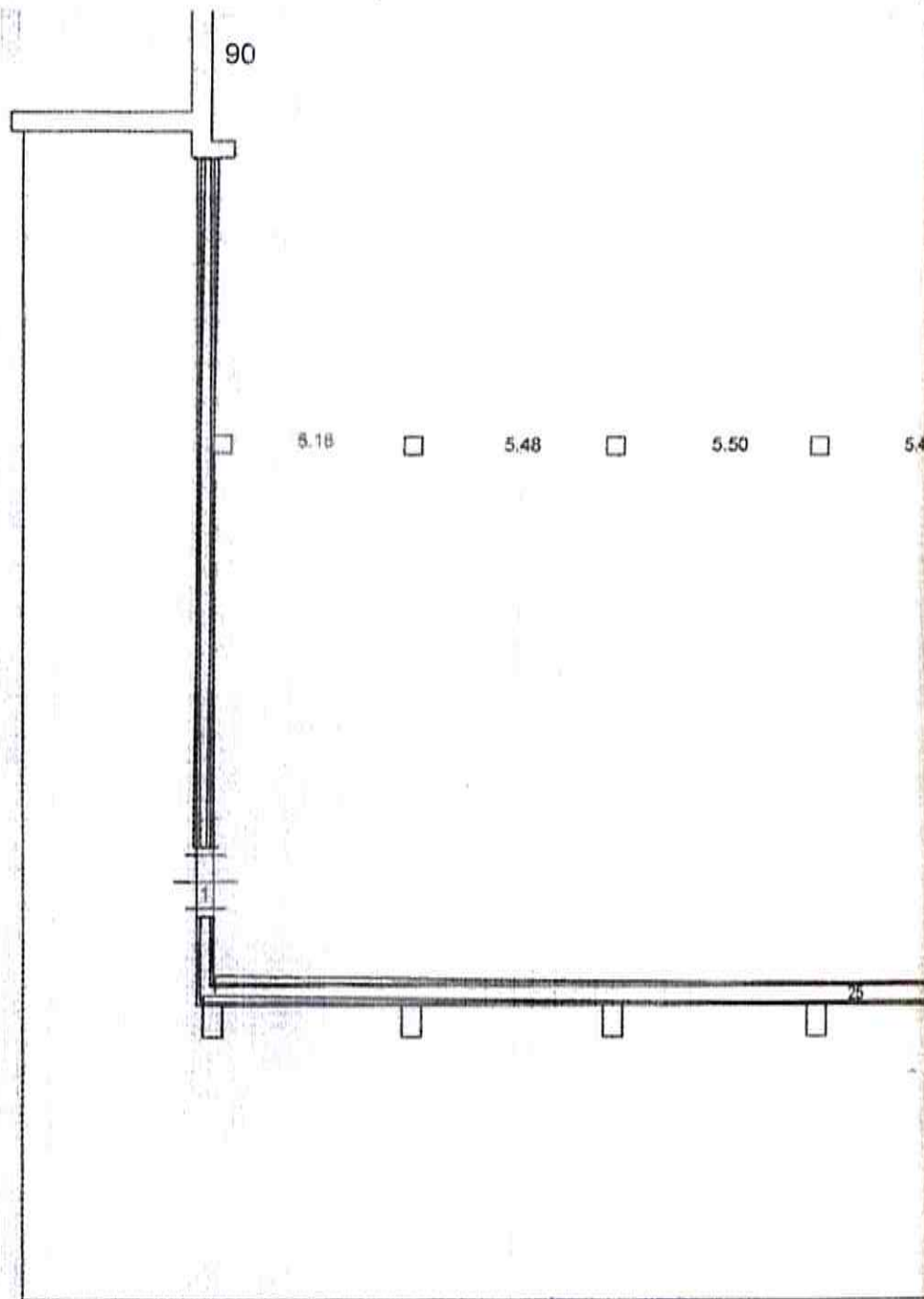


И ПЛАН  
 № 97  
 Москва

Северо-Западный  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

ЖИТЛО





Разрешение  
денное переос  
В кварт. № 1  
Территориал  
технической  
ции не пре  
" 02 " 10  
Исполнитель Д  
Проверил Ермо

Масштаб 1:200

22073

91

17.26

17.26

5.48

5.52

5.48

5.51

15.85

12.07

3  
29.5

11.40

2.79

на произве-  
хрудование

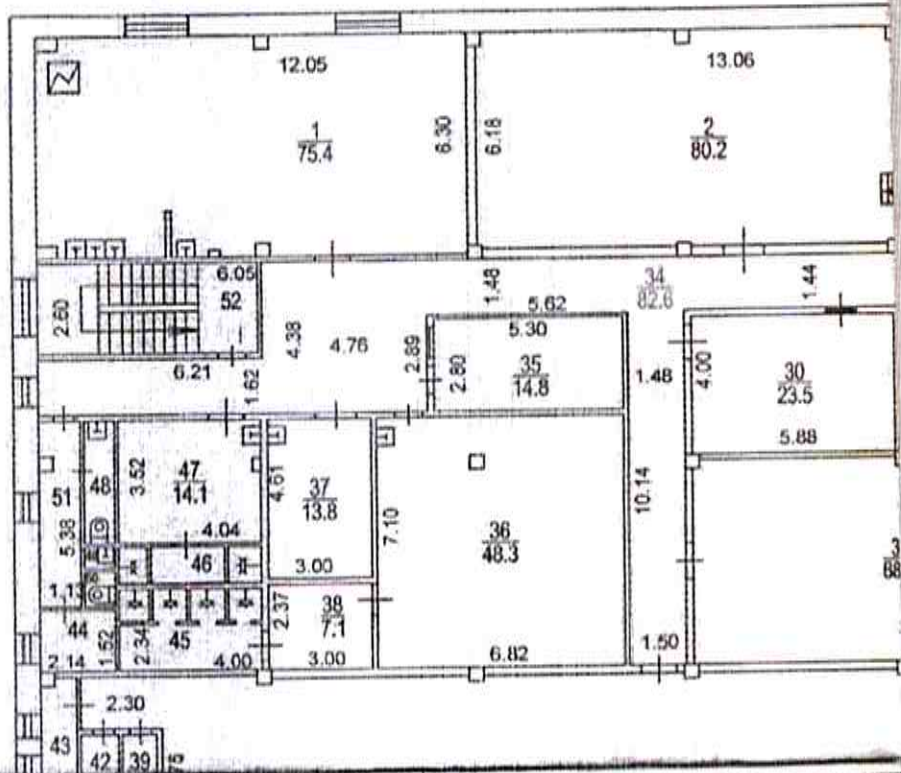
кному бюро  
инвентариза-  
циявлено

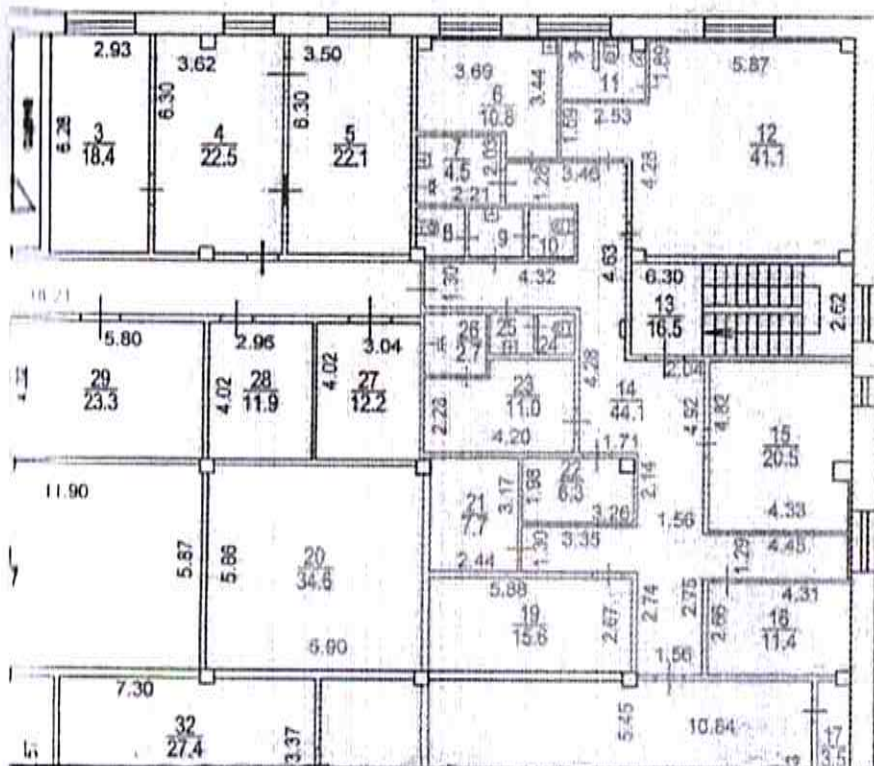
2006 г.

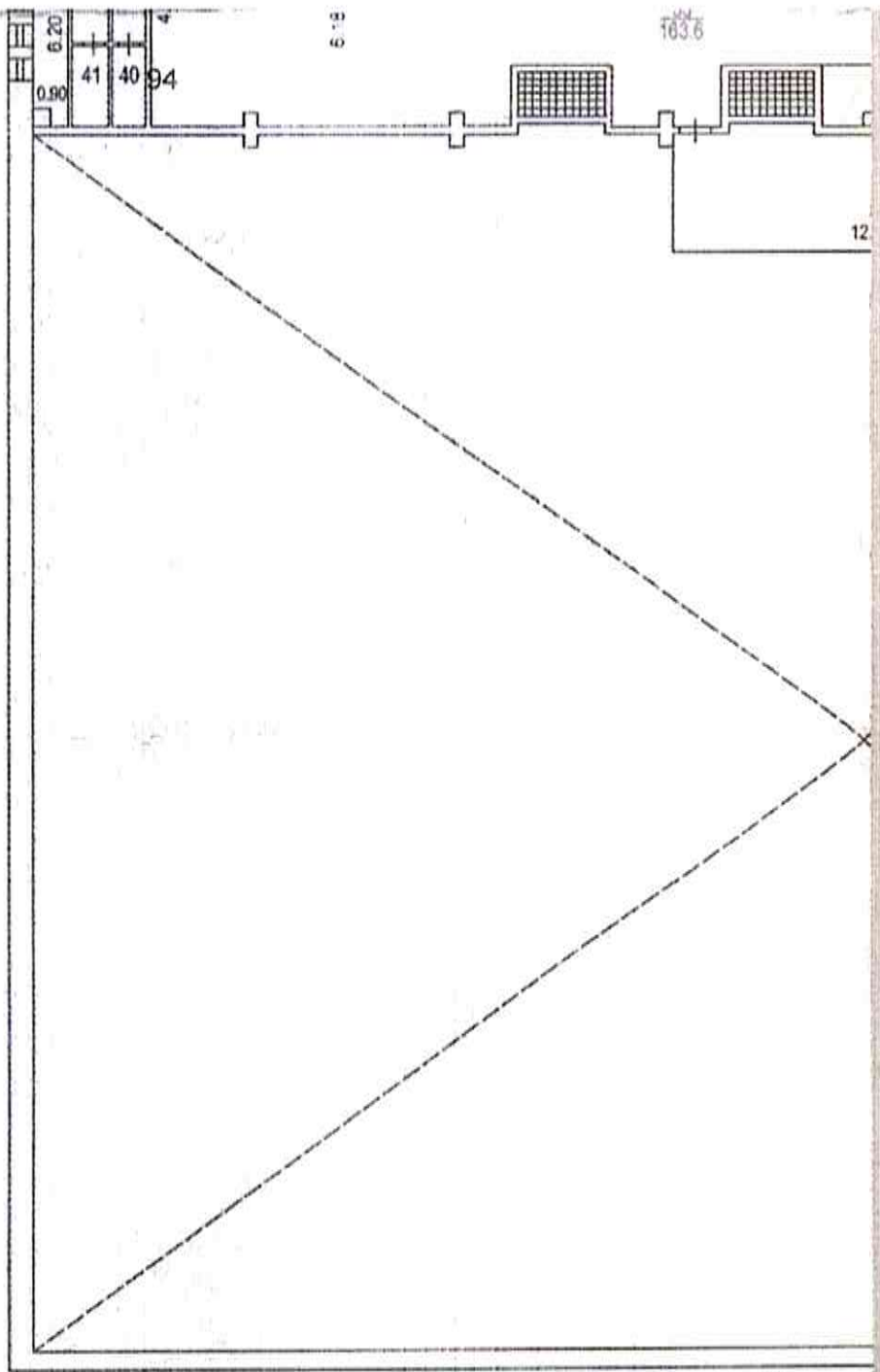
начола Е.В.

ола П.Н.

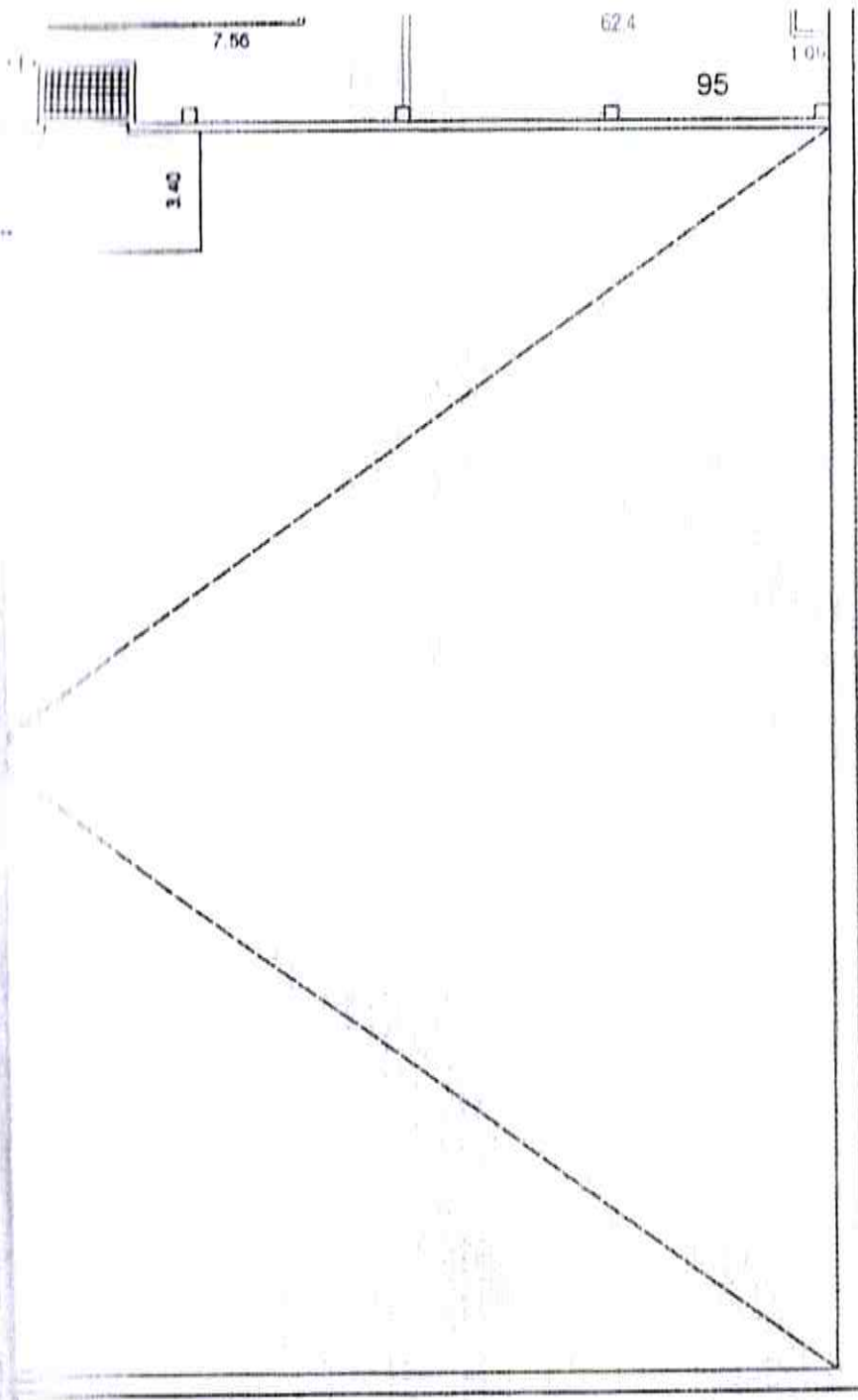
2 ЭТАЖ







Масштаб 1:200



8 Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Разрешение на произве-  
денное переоборудование  
В            № 1  
Территориальному бюро  
технической инвентариза-  
ции не предъявлено  
" 02 " 10 2006 г.  
Исполнитель Дуланова Е.В.  
Проверил Ермолова Л.Н.

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

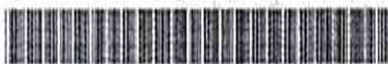
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Свободы, 57

Помещение N I Тип: Торговое  
Последнее обследование 2.10.2006  
Помещение переоборудовано без разрешения

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

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





По адресу: ул. Свободы, 57

97

1 Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

стр. 2

Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 2.10.2006

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

По адресу: ул. Свободы, 57

1 Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

стр. 3

Помещение N I Тип: Торговые

Последнее обследование 2.10.2006

Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

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

По адресу: ул. Свободы, 57

99

1 Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

стр. 4

Помещение N I

(продолжение)

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

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

Экспликация на 4 страницах

27.12.2011 г.

Исполнитель

Ветрова Н.И.

13 80 301647

Руководитель группы  
Северо-Западного ТБТИ  
Кулаков Е.В.



Сенпо-ІІІІІІ  
Сенпо-ІІІІІІ  
Сенпо-ІІІІІІ

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

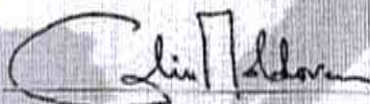
Система менеджмента качества распространяется на

*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: Коллин Молдован – Президент, Business Assurance  
Intertek Certification Limited, Великобритания, DE24 8ZF Дерби, Виктори парк 10A, Виктори  
Роад*

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

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



Сертификат является собственностью Интертек и должен быть возвращен по запросу.

Intertek Intertek Intertek Intertek Intertek



Саморегулируемая  
Межрегиональная  
Ассоциация  
Оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Является членом  
Некоммерческого Партнерства  
«Саморегулируемая Межрегиональная  
Ассоциация Оценщиков»

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

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



Президент НП «СМО» *М. Дедотова* Дедотова М.А.



**Инвестиции и Финансы**  
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

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

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

**ПОЛИС № ГО-ОЦ-900/14**

**обязательного страхования ответственности оценщиков**

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

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

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



(Дудаев Р.Х.)

Страхователь:  
ООО «ЭКСО» ТПП РФ  
Генеральный директор на основании Устава



(Шолопнев Н.К.)

«18» декабря 2014г.





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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**САФОНОВ  
ЮРИЙ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ**

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

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

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

Президент  
НП «Кадастр-оценка»



П.М. Сапожников



Дата выдачи 01 июня 2011 г.



**Инвестиции и Финансы**  
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

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

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

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

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

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

Страховщик:  
ЗАО «Страховая компания «Инвестиции и Финансы»  
Уполномоченный Генеральный директор на основании  
выданных от № ГО-ОЦ-940/14-ЦО-20 от 24.12.2014г.

Страхователь:  
Сафонов Юрий Вячеславович



Итаев А.П.)

(Сафонов Ю.В.)

«31» декабря 2014г.



Принято и проинформовано

-107- лист 6

дата: 09.06.2016 г.



ООО «ЭКСО» ТПП РФ

