

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 96/1116

справедливой стоимости нежилых помещений площадью 1027,3 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д.61 в составе: подвал ком. Б,В, пом. I, комн.1, пом. II, комн. 1-32, этаж 1, ком. Б,В, б, пом. II, комн. 1,1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259)

Дата проведения оценки: 21 ноября 2016 года

Дата составления отчета: 24 ноября 2016 года

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

Исполнитель: ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Москва, 2016 год

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

Уважаемый Константин Владиславович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 37/11/16 от 21.11.2016 г. к Договору № 15 от 07.12.2006 об оказании услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд, Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ООО «ЭКСО» ТПП РФ) провело работы по определению справедливой стоимости нежилых помещений площадью 1 027,3 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д. 61 в составе: подвал ком. Б,В, пом. I, комн.1, пом. II, комн. 1-32, этаж 1, ком. Б,В, б, пом. II, комн. 1,1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259) (далее по тексту «Объект оценки»), по состоянию на 21 ноября 2016 г.

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

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

Характеристика Объекта 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 нежилых помещений площадью 1027,3 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д.61 в составе: подвал ком. Б,В, пом. I, комн.1, пом. II, комн. 1-32, этаж 1, ком. Б,В, б, пом. II, комн. 1,1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259), по состоянию на 21 ноября 2016 года составляет:

376 781 000 (Триста семьдесят шесть миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча) рублей с учетом НДС

319 305 932,20 (Триста девятнадцать миллионов триста пять тысяч девятьсот тридцать два) рубля 20 копеек без учета НДС

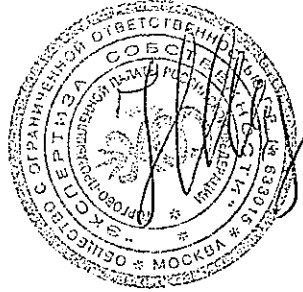
«Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки ...» (статья 12 Федерального Закона от 29.07.1998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

Оценщик I категории



А.П.Баженов

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Н.К. Шелепнев

СОДЕРЖАНИЕ

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 5 |
| 2. | ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ..... | 6 |
| 3. | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ | 7 |
| 3.1. | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ..... | 7 |
| 3.2. | СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ | 7 |
| 3.3. | СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР..... | 8 |
| 4. | ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ..... | 9 |
| 4.1. | ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ..... | 9 |
| 4.2. | ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 11 |
| 4.3. | АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ | 12 |
| 4.4. | ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ | 12 |
| 5. | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 12 |
| 5.1. | ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 12 |
| 5.2. | КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 13 |
| 5.3. | ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ..... | 15 |
| 5.4. | ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ..... | 15 |
| 5.5. | ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 16 |
| 5.6. | ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА | 17 |
| 6. | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ | 18 |
| 6.1. | АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ..... | 18 |
| 6.2. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ..... | 21 |
| 6.3. | ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА..... | 21 |
| 6.4. | ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ..... | 25 |
| 7. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 26 |
| 7.1. | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 27 |
| 7.2. | ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОТБОРА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 27 |
| 7.3. | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ..... | 27 |
| 7.4. | ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 29 |
| 7.5. | РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ | 30 |
| 7.5.1. | ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ..... | 30 |
| 7.5.2. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ | 31 |
| 7.5.3. | РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ | 32 |
| 7.6. | РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ..... | 33 |
| 7.6.1. | ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ..... | 33 |
| 7.6.2. | ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ | 34 |
| 7.6.3. | ОБОСНОВАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ | 34 |
| 7.7. | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 42 |
| 8. | ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 43 |
| 9. | ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, МЕТОДИЧЕСКАЯ И СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ДРУГИЕ ДАННЫЕ..... | 44 |
| 10. | ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 45 |

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Дополнительное соглашение № 37/11/16 от 21.11.2016 г. к Договору № 15 от 07.12.2006 об оказании услуг по оценке имущества, составляющего закрытый паевой инвестиционный фонд.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1-1

| | |
|--------------------------------------|--|
| Объект оценки: | Нежилые помещения площадью 1027,3 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д.61 в составе: подвал ком. Б,В, пом I, комн.1, пом. II, комн. 1-32, этаж 1, ком. Б,В, б, пом. II, комн. 1,1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259) |
| Имущественные права на объект оценки | Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление |
| Балансовая стоимость | 8 212 255 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 | 467 859 169р. |
| Сравнительный подход | 327 738 492р. |

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки - нежилых помещений площадью 1027,3 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д.61 в составе: подвал ком. Б,В, пом. I, комн.1, пом. II, комн. 1-32, этаж 1, ком. Б,В, б, пом. II, комн. 1,1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259), по состоянию на 21 ноября 2016 г. составляет:

376 781 000 (Триста семьдесят шесть миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча) рублей с учетом НДС

319 305 932,20 (Триста девятнадцать миллионов триста пять тысяч девятьсот тридцать два) рубля 20 копеек без учета НДС

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

2.Задание на оценку

Таблица 2-1

| | |
|---|--|
| Объект оценки, состав, характеристика объекта оценки: | <ol style="list-style-type: none"> 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); 2. Нежилое здание, площадью 3899,4 кв.м., расположенное по адресу: г.Москва, ул.Свободы, д. 57 (условный номер: 37728); 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.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: | Вид права: общая долевая собственность. Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление. |
| Вид стоимости: | Справедливая |
| Цель и задачи оценки: | Определение справедливой стоимости |
| Предполагаемое использование результатов оценки: | Для определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда |
| Дата оценки: | 21 ноября 2016г. |
| Срок проведения оценки: | Оценка проводится в один этап, в срок не более 6 (Шести) рабочих дней с даты начала оказания услуг |
| Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты | <ul style="list-style-type: none"> - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ. - Федеральные стандарты оценки: <ul style="list-style-type: none"> 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 28.12.2015г. №217н |
| Допущения, на которых основывается оценка: | <ul style="list-style-type: none"> - Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц - Перед оценщиком не ставится задача, и он не будет проводить как часть оценки стоимости специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности. - Оценщик принимает как достоверную всю информацию, |

| | |
|--|---|
| | полученную от 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» |
| Дата государственной регистрации | 19.08.2003г. |
| Основной государственный регистрационный номер и дата присвоения: | 1037739831326 дата присвоения ОГРН - 19.08.2003г. |
| Юридический адрес: | 127051, г.Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр.1 |
| Реквизиты Заказчика: | ИНН 7707500642 КПП 770701001 127051, г.Москва, Малый Каретный пер., д.7, стр.1 р/с №40701810500130000059 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: | Баженов Алексей Петрович | |
| Номер контактного телефона: | 8 (495) 502-82-28, доб. 130 | |
| Почтовый адрес: | 127018, Москва, ул.Складочная, д.1, стр.15 | |
| Адрес электронной почты: | bazhenov@eksotpp.ru | |
| <i>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков (СРОО):</i> | | |
| Наименование СРОО: | Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» (НП «Кадастр-оценка») | |
| Место нахождения СРОО: | Москва, Семеновский переулок, д.6, офис 501 | |
| Регистрационный номер согласно реестру членов СРОО: | №00754 | |
| Дата регистрации в СРОО: | 18.05.2016 | |
| <i>Сведения о документах, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности (сведения о повышении квалификации иные сведения при наличии)</i> | | |
| Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: | Наименование образовательного учреждения, выдавшего документ: | Академия народного хозяйства при Правительстве РФ |
| | Вид документа: | Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) |

| | |
|---|--|
| | Номер и дата выдачи: ПП №419502 от 03.12.2001 |
| Сведения о повышении квалификации в области оценочной деятельности: | Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность» рег. №2236 за 2004г.; Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность» рег. №363 за 2007г. |
| <i>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</i> | |
| Наименование страховщика, заключившего договор страхования: | ПАО САК «Энергогарант» |
| Номер и дата заключение договора страхования: | №160000-035-000178 от 26.10.2016 |
| Период действия договора страхования: | с 26.10.2016 по 31.12.2018 |
| Размер страховой суммы | 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| Стаж работы в оценочной деятельности: | С 1994г. |
| Сведения о трудовом договоре, заключенном между Оценщиком и юридическим лицом: | №02-12 от 11.01.2012 с ООО «ЭКСО» ТПП РФ |
| Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор: | Удовлетворяют требованиям независимости, предусмотренным ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ. |

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: | СПАО «Ингосстрах» |
| Номер и дата заключение договора страхования: | №433-071236/16 от 07.11.2016 |
| Период действия договора страхования: | с 26.10.2016 по 31.12.2019 |
| Размер страховой суммы: | 300 000 000 (Триста миллионов) рублей |

| <i>Дополнительная информация</i> | |
|---|---|
| Членство в организациях: | <ul style="list-style-type: none"> • НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» (НП «СМАО») (<i>Свидетельство №311 от 22 августа 2005г.</i>) • Ассоциации российских банков (АРБ) (<i>свидетельство №1327 от 07.10.2002г.</i>), • АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» (<i>уведомление о присоединении от 13.12.2006г. №2600/1280</i>), • Торгово-промышленная палата Российской Федерации (<i>регистрационный номер 506 с 2005г.</i>) |
| Аккредитации: | <ul style="list-style-type: none"> • ФГУП «Главное производственно-коммерческое управление по обслуживанию дипломатического корпуса при Министерстве иностранных дел Российской Федерации» (ГлавУпДК при МИД России) - оценка стоимости недвижимого имущества (<i>протокол от 22.01.2015г.</i>) • Некоммерческое партнерство финансово-экономических судебных экспертов (<i>свидетельство №024 от 12 января 2015г.</i>). • ОАО АКБ «Международный Финансовый Клуб» (<i>уведомление о включение в Реестр оценщиков-партнеров №35-5/00 от 21.04.2014г.</i>) • Коммерческий банк «Московское ипотечное агентство» (ОАО) - оценка недвижимого имущества (<i>Письмо №14-08/4558 от 06.08.2009г.</i>) |
| Рекомендации от: | <ul style="list-style-type: none"> • Высшего Арбитражного Суда РФ (<i>Письмо №С3-7/ОП-449 от 07.08.1995г.</i>) • Управления судебного департамента Верховного Суда РФ (<i>УСД-1/1874 от 28.06.2011г.</i>). |
| <p>Компания является правообладателем товарного знака (знака обслуживания) №345059, приоритет товарного знака 03 ноября 2006г., свидетельство зарегистрировано в Государственном реестре товарных знаков и знаков обслуживания Российской Федерации (Федеральная служба по интеллектуальной собственности, патентам и товарным знакам).</p> | |
| <p>Система менеджмента качества ООО «ЭКСО» ТПП РФ признана соответствующей требованиям международного стандарта ISO 9001:2008. Сертификат соответствия (под аккредитацией UKAS) от 29.03.2010г., ежегодно подтверждается надзорными аудитам. Система менеджмента качества распространяется на <i>судебно-экономическую экспертизу и оценочную деятельность.</i></p> | |

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

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 неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы;

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

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

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

4.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

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

1. Федеральные стандарты оценки:

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

2. МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н.

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

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

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

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 076626 от 28 ноября 2006 г.;
2. Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества по состоянию на 23.11.2016г.;
3. Договор аренды земельного участка №М-06-506409 от 28.10.03 г.;
4. Договор аренды нежилого помещения №НП61.01-0606/Д от 06.06.06 г.;
5. Дополнительное соглашение №1 от 05.12.06 г. к Договору аренды нежилого помещения №НП61.01-0606/Д от 06.06.06 г.;
6. Уведомление от 24.06.11 г. по Договору аренды нежилого помещения №НП61.01-0606/Д от 06.06.06 г.;
7. Уведомление от 27.03.14 г. по Договору аренды нежилого помещения №НП61.01-0606/Д от 06.06.06 г.;
8. Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 18.02.10 г.;

9. поэтажный план здания от 18.02.2010 г.;
10. справка БТИ о состоянии здания от 19.03.10 г.;
11. экспликация к поэтажному плану по состоянию на 18.02.10 г.;

5.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Основные технико-экономические показатели Объекта оценки – нежилых помещений площадью 1 027,3 кв.м, краткое описание конструктивных элементов, полученных в результате анализа предоставленных Заказчиком документов и визуального осмотра, проведенного 21.11.2016 г., представлены ниже в таблице.

Таблица 5-1

| Параметр | Характеристика | Источник |
|---------------------------------|-------------------------------------|---|
| Наименование | Нежилые помещения | Свидетельство о государственной регистрации права 77 АД 076626 от 28 ноября 2006 г. |
| Местоположение | Москва, Нахимовский проспект, д. 61 | Свидетельство о государственной регистрации права 77 АД 076626 от 28 ноября 2006 г. |
| Текущее использование | Торговое | Результаты осмотра |
| Тип помещений | Встроенно-пристроенное | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 18.02.2010 г. |
| Прилегающая территория | Обустроена | Результаты осмотра |
| Этажность | 2+1 подземный | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 18.02.2010 г. |
| Общая площадь, кв. м | 1 603,2 | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 18.02.2010 г. |
| Площадь застройки, кв. м | 1 350 | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 18.02.2010 г. |
| Год постройки | 1963 г. | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 18.02.2010 г. |
| Электроснабжение | Есть | Результаты осмотра, Справка БТИ о состоянии здания от 19.03.2010 г. |
| Отопление | Есть | Результаты осмотра, Справка БТИ о состоянии здания от 19.03.2010 г. |
| Кондиционирование и вентиляция | Есть | Результаты осмотра, Справка БТИ о состоянии здания от 19.03.2010 г. |
| 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 18.02.2010 г. |
| Конструкция здания | | |
| Фундамент | Блочный ж/б | Результаты осмотра |
| Стены, перегородки | Кирпич | Выписка из технического паспорта на здание (строение) по состоянию на 18.02.2010 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 |
| Не вполне удовлетворительное | 31-40 |
| Неудовлетворительное | 41-60 |

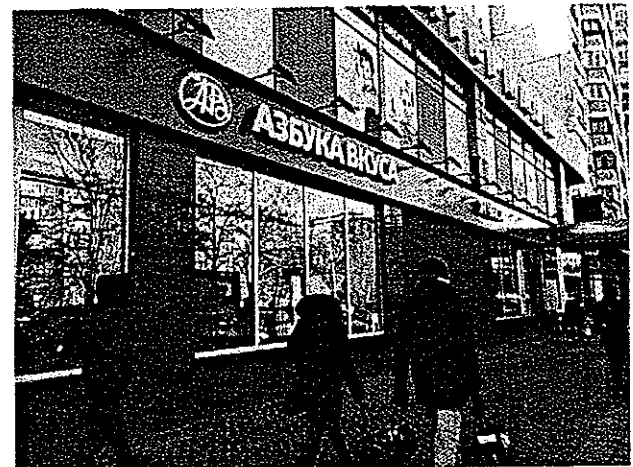
| Состояние здания | % физического износа |
|-------------------------|----------------------|
| Ветхое | 61-75 |
| Непригодное (аварийное) | 75 и выше |

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.

Объект оценки сдан в аренду согласно договору аренды нежилого помещения № НП61.01-0606/Д от 06.06.2006 г. Срок аренды – 10 лет со дня подписания Сторонами договора. Арендатор – ЗАО «АВ-Инвест». В соответствии с п. 14.2 Договора аренды 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. На дату оценки данный договор истёк. Но, согласно данным Заказчика, фактически арендатор пользуется помещением и оплачивает постоянную и переменную часть арендной платы.

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 и осуществление розничной торговли, пунктов быстрого питания, оказание услуг населению, а также размещать соответствующие производства для изготовления продуктов питания и помещения для персонала.

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

Объект оценки расположен на земельном участке общей площадью 702 кв.м. Собственник означенного земельного участка – г. Москва.

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ» владеет участком на основании

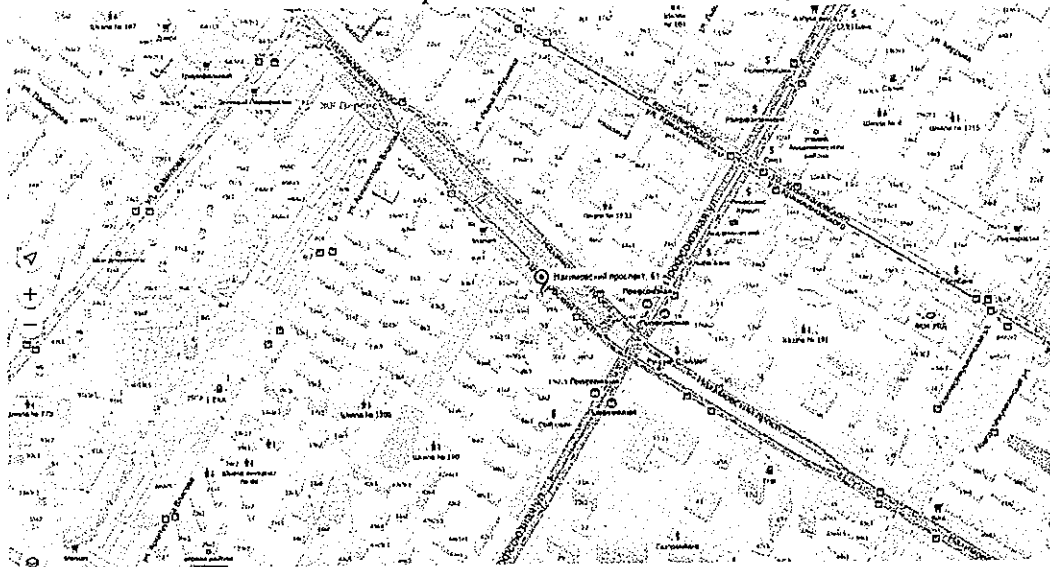
Договора аренды земельного участка №М-06-506409 от 28.10.2003 г.

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

5.5. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в р-не Черемушки, Юго-Западного административного округа г. Москвы по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д.61, 5 мин. пешком от ст. метрополитена «Профсоюзная». Ближайшее окружение – жилая застройка.

Месторасположение Объекта оценки



Черёмушки – район в Москве, расположенный в Юго-Западном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. Известен своими панельными домами – «хрущёвками», построенными в 1960-е гг., и в настоящее время заменяемыми в ходе проекта замены жилого фонда. Имеется ряд архитектурных достопримечательностей, парк.

Различают административный район Черёмушки и исторический район Черёмушки. Исторический район Черёмушки намного больше административного района Черёмушки, имеет богатую историю и располагается на территории нескольких административных районов. Условно историческими Черёмушками можно считать территорию, ограниченную Малым кольцом Московской железной дороги на севере, Ленинским проспектом на западе, Загородным шоссе и Севастопольским проспектом на востоке и улицей Обручева на юге.

По данным на 2010 год, площадь района составляет 551,86 га. Площадь жилого фонда – 1656,71 тыс. м² (2010 год). Численность населения – 106 587 жителей (2015 г.).

Впервые название деревни упоминается в документации XVI столетия. На территории района располагается наибольшее скопление курганов племени вятичей. Название район получил, по одной из версий, от обильно произраставшей на этом месте черёмухи; по другой версии - от протекавшей здесь реки Черемхи, левого притока реки Котловки.

С 1937 года по 1941 г. в Черёмушках размещался Московский зооветеринарный институт, который являлся вузом Наркомзема СССР и имел почтовый адрес: город Москва, Черёмушки.

До 1950-х годов существовала деревня Черёмушки. С 1956 года является районом массового жилищного строительства, здесь появились первые «хрущёвки». Улицы в Черёмушках обычно назывались Черёмушкинскими и носили номера, позднее были переименованы. Появляется понятие «Новые Черёмушки», территория Черёмушек расширяется, на обширной территории появляются всё новые кварталы Новых Черёмушек. Постепенно понятие «Черёмушки» стало смещаться на юг, в то время как жители

переименованных Черёмушкинских улиц, построенных на месте бывшей деревни Черёмушки, стали забывать, что живут в Черёмушках. Территория района входила в состав Октябрьского района, затем, с 1968 года и до реорганизации административного устройства Москвы 1991 года — в состав Черёмушкинского (в 1983—1988 гг. — Брежневского) и Севастопольского районов.

На территории и на границе района расположены станции метро "Академическая" «Профсоюзная», «Новые Черёмушки» и «Калужская».

В районе работает 10 общеобразовательных школ, 4 школы-интерната, армянская школа (№ 1110), 5 негосударственных гимназий («Газпром», «Развитие», «Доверие», «Британская» и «Ника»), 3 учреждения дополнительного образования («Юность», «Лидер», «Юниум») и Центр досуга «Хорошее настроение». Также в районе имеются Педагогический колледж № 4, музыкальная и 2 спортивные школы.

На территории района Черёмушки население обслуживают — 1 взрослая и 2 детские поликлиники, в одной из которых (первый филиал ДГП №69) можно оформить и получить полис обязательного медицинского страхования единого образца, в том числе и в виде пластиковой карты. 6 аптек, работает Центр планирования семьи и репродукции, 49 предприятий бытового обслуживания, 21 предприятие общественного питания и 67 предприятий торговли. В районе Черёмушки находится 2 библиотеки, кинотеатр «Тбилиси», Российский национальный оркестр под руководством Михаила Плетнёва и дирижёрской коллегии, театр «Бенефис» и культурный Центр «Меридиан», где проводятся концерты, праздничные выступления, встречи с жителями района и другие мероприятия.

В районе работает 14 дошкольных образовательных учреждений, Центр реабилитации детей и подростков и стационарное отделение медико-социальной адаптации детей и подростков при ПНД № 12 «Дорога к дому».

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 №076626 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.

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.

б. 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 январе-августе 2016 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 6-1

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

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

* Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

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

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

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Оценка.

⁶⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым г. Севастополю.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

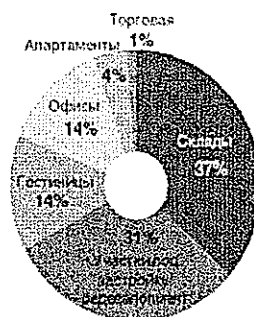
Инвестиционный рынок недвижимости

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



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

Структура инвестиций по сегментам.



Источник: S.A. 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

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

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

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

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

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

| Основные показатели | Значения показателей |
|---|----------------------------|
| Объем площадей на начало 2016 г., млн кв.м GBA (GLA) | 10,9-11,3 (5,42-6,02) |
| Прирост площадей за II квартал 2016 г., тыс. кв.м GBA (GLA) | 494,3 (209,4) ¹ |

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

Источник: RWAY

Новое строительство

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

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

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

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

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

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

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

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

Деловая активность

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Некоторые сделки на рынке аренды качественных площадей Москвы

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

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

Вакантность

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

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

Коммерческие условия:

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

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

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

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

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

Источник: RWAY

Размер процента от товарооборота для ритейлеров различных форматов

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

Источник: Knight Frank

Диапазоны ставок аренды для ритейлеров различных форматов

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

Источник: RWAY № 258, сентябрь 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 вышеизложенное, а так же то, что определение рыночной стоимости не противоречит определению и смыслу справедливой стоимости, расчет в рамках данного отчета проводится с допущением, что справедливая стоимость тождественна рыночной.

7.1. Анализ наиболее эффективного использования

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

7.2. 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 оценке законодательству обычно определяется на основе:

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

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

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

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

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. Необходимо отметить, что на дату оценки Объект оценки сдается в аренду, генерирует доход. Срок действия договора аренды установлен до 06.06.2016 г. В соответствии с п. 14.2 Договора аренды 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. Принимая во внимание данное обстоятельство, для расчета справедливой Объекта оценки в рамках доходного подхода использован метод прямой капитализации дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5. Расчет справедливой 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 справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом проводится с применением *метода прямой капитализации*.

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

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

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

Определение ставки капитализации;

Определение рыночной стоимости.

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

чем выше размер дохода, тем лучше;

чем выше надежность получения дохода, тем лучше;

чем дольше период получения дохода, тем лучше.

Совокупный доход складывается из текущих поступлений и прироста капитала.

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

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

$$ПВД = A \times S$$

где:

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

S – площадь объекта, кв.м.

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

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

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

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

7.5.2. Определение рыночной арендной ставки

Объект оценки сдан в аренду сроком до 06.06.2016г. В соответствии с п. 14.2 Договора аренды 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.

На дату оценки данный договор истек. Но, согласно данным Заказчика, фактически арендатор пользуется помещением и оплачивает постоянную и переменную часть арендной платы.

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

Согласно условиям договора аренды нежилого помещения от 06.06.2006 г. № НП61.01-0606/Д и уведомлению к нему арендная ставка за пользование Объектом оценки установлена в размере 53 640,24 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;
- Расчет арендной ставки приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-2

| | | |
|--|-----|--------------|
| Арендная ставка согласно договору аренды от 06.06.2006 г. № НП61.01-0606/Д без учета НДС и операционных расходов, у.е. в месяц | | 53 640,24 |
| Кур ЦБ РФ на дату оценки | | |
| | \$1 | 65,1023 |
| | €1 | 68,9889 |
| Для расчета арендной ставки на дату оценки принято значение | | 68,9889 |
| Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц | | 3 700 581р. |
| Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./год | | 44 406 972р. |
| Общая площадь, кв.м | | 1 027,30 |
| Арендная ставка без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год | | 43 227р. |

Источник: расчеты оценщика

7.5.3. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

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

Таблица 7-3

| Наименование показателя | Показатель |
|---|--------------------------------|
| Функциональное назначение | помещения торгового назначения |
| Общая площадь объекта недвижимости | 1 027,30 |
| <i>Определение потенциального валового дохода</i> | |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов согласно договору аренды, у.е./месяц | 53 640,24 |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./месяц | 3 700 581р. |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./год | 44 406 972р. |
| Арендная плата без учета НДС и операционных расходов, руб./кв.м/год | 43 227р. |
| Потенциальный валовой доход, руб./год | 44 406 972р. |
| <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 | 44 406 972р. |
| Операционные расходы, руб./год | Оплачиваются дополнительно |
| <i>Определение чистого операционного дохода</i> | |
| Чистый операционный доход, руб./год | 44 406 972р. |
| <i>Определение справедливой стоимости</i> | |
| Ставка капитализации, % | 11,2% |
| Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки без учета НДС, руб. | 396 490 821р. |
| Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату проведения оценки с учетом НДС, руб. | 467 859 169р. |

Источник: расчеты оценщика

Пояснения к расчетам

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

Потери от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы не учитываются, т.к. для расчета потенциального валового дохода принята фактическая арендная ставка согласно действующему договору аренды. Учитывая данное обстоятельство, действительный 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 №258, сентябрь 2016г.

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

7.6. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Расчет справедливой 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 анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка на местоположение. По своему местоположения 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 (13 000-44 700 руб./кв.м/год по данным информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY» №258, сентябрь 2016г.), которая была нормирована по станциям метро, исходя из средней стоимости кв.м жилых помещений по станциям метро. Выбор офисов класса «В» в данном случае обусловлен тем, что именно офисы данного класса наиболее востребованы на рынке.

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.

Порядок расчета величины корректировки на местоположение представлен ниже.

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

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

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

Величины корректировок приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 7-4

| Станция метрополитена | Величина корректировки на местоположение, % |
|-----------------------------|---|
| <i>Профсоюзная</i> | 0% |
| <i>Новые Черемушки</i> | 0% |
| <i>Проспект Вернадского</i> | -1% |
| <i>Академическая</i> | 6% |

Источник: расчеты оценщика

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

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

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

Для определения корректировки на расположение части помещений в подвале использован справочник оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2016г. Среднее значение отношения

удельной цены объекта торгового назначения, расположенного в подвале, к удельной цене такого же объекта на надземном этаже составляет 0,71.

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:

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

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;
- $D_{нснэ}$ - доля дохода, приходящаяся на долю надземных этажей (равна 1);
- $D_{аспэ}$ - доля дохода, приходящаяся на долю подвала - 0,71.

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 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под редакцией Л.А. Лейфера, 2016г.

Таблица 7-5

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

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

Корректировка на фактическое состояние здания.

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

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

Корректировка на фактическое состояние помещений.

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

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

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

Корректировка на наличие (отсутствие) парковки. Наличие таких улучшений как наличие парковки, является важным критерием. Здания и помещения коммерческого назначения, которые имеют организованные, охраняемые парковки котируются выше, чем здания и помещения, имеющие лишь стихийные парковки. Исходя из анализа рынка, увеличение стоимости, за счет улучшений в виде наличия парковки, увеличивает стоимость объекта в среднем на 5%. Объект оценки имеет организованную парковку. В стоимость объектов-аналогов, не имеющих организованной парковки, введены повышающие корректировки в размере 5%.

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

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

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

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

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

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

Удельный вес рассчитывается по формуле:

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

где i – номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

C_i - относительная поправка i -го аналога.

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-6

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

| ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕКТ | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 5 | Объект-аналог № 6 | Объект-аналог № 7 |
|--------------------------------------|--|--|---|---|---|--|
| ИСТОЧНИК | х | http://www.cian.ru/sale/commercial/151134091/ г. Москва, Профсоюзная ул. | http://www.cian.ru/sale/commercial/149764052/ г. Москва, Нахимовский просп. | http://www.cian.ru/sale/commercial/149161105/ г. Москва, Ленинский просп. | http://www.cian.ru/sale/commercial/147565599/ г. Москва, ул. Бавилова, 67 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14520025/ г. Москва, Ленинский пр-т, 52 |
| АДРЕС | г. Москва, Нахимовский проспект, д. 61 | г. Москва, Профсоюзная ул. | г. Москва, Нахимовский просп. | г. Москва, Ленинский просп. | г. Москва, ул. Бавилова, 67 | г. Москва, Ленинский пр-т, 52 |
| ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ВСЬ ОБЪЕКТ | | 326 000 000р. | 660 000 000р. | 1 250 000 000р. | | 265 000 000р. |
| ЦЕНА ЗА 1 КВ.М | х | 383 981р. | 440 000р. | 335 841р. | 352 749р. | 425 361р. |
| НДС | | включен | включен | включен | включен | включен |
| ПОПРАВКА | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ПОПРАВКА | | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА | | 383 981р. | 440 000р. | 335 841р. | 352 749р. | 425 361р. |
| УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ | х | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| ПОПРАВКА | х | -14,5% | -14,5% | -14,5% | -14,5% | -14,5% |
| ПОПРАВКА | х | -55 677р. | -63 800р. | -48 697р. | -51 149р. | -61 677р. |
| СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА | | 328 304р. | 376 200р. | 287 144р. | 301 600р. | 363 684р. |
| ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ | х | ноябрь 2016 г. | ноябрь 2016 г. | ноябрь 2016 г. | ноябрь 2016 г. | ноябрь 2016 г. |
| ПОПРАВКА | х | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ПОПРАВКА | х | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАН | | 328 304р. | 376 200р. | 287 144р. | 301 600р. | 363 684р. |

| ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕКТ | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 5 | Объект-аналог № 6 | Объект-аналог № 7 |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|-------------------|
| НАЯ ЦЕНА | | | | | | |
| МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (ближайшая ст. метрополитена) | Профсоюзная | Новые Черемушки | Профсоюзная | Перспект Вернадского | Профсоюзная | Академическая |
| ПОПРАВКА | x | 0% | 0% | -1% | 0% | 6% |
| ПОПРАВКА | x | 0р. | 0р. | -2 871р. | 0р. | 21 821р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 328 304р. | 376 200р. | 284 273р. | 301 600р. | 385 505р. |
| ВЫХОД НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть |
| ПОПРАВКА | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ПОПРАВКА | | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 328 304р. | 376 200р. | 284 273р. | 301 600р. | 385 505р. |
| ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ | Торговое | Торговое | Торговое | Торговое | Торговое | Торговое |
| ПОПРАВКА | x | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ПОПРАВКА | x | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 328 304р. | 376 200р. | 284 273р. | 301 600р. | 385 505р. |
| ОСОБЕННОСТИ РАСПОЛОЖЕНИЯ | Подвал и наземные этажи | Подвал и наземные этажи | Наземные этажи | Наземные этажи | Подвал и наземные этажи | Наземные этажи |
| Площадь подвала, кв.м | 480,8 | 400,0 | | | 1447,4 | 144 |
| Площадь надземных этажей, кв.м | 546,5 | 449,0 | 1 500 | 3 722 | 3 198,6 | 479 |
| ПОПРАВКА | x | 0% | -14% | -14% | -5% | -7% |
| ПОПРАВКА | x | 0р. | -52 668р. | -39 798р. | -15 080р. | -26 985р. |
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ЦЕНА | | 328 304р. | 323 532р. | 244 475р. | 286 520р. | 358 520р. |

| ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕКТ | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 5 | Объект-аналог № 6 | Объект-аналог № 7 |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ.М | 1 027,3 | 849 | 1 500 | 3 722 | 4 646 | 623 |
| ПОПРАВКА | х | -4% | 0% | 6% | 6% | -8% |
| ПОПРАВКА | х | -13 132р. | 0р. | 14 668р. | 17 191р. | -28 682р. |
| СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА | | 315 172р. | 323 532р. | 259 143р. | 303 711р. | 329 838р. |
| ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ | удовлетворительное | удовлетворительно | удовлетворительно | удовлетворительно | удовлетворительно | удовлетворительно |
| ПОПРАВКА | х | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА | | 315 172р. | 323 532р. | 259 143р. | 303 711р. | 329 838р. |
| ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ | Стандартный ремонт | Стандартный ремонт | Стандартный ремонт | Стандартный ремонт | Стандартный ремонт | Стандартный ремонт |
| ПОПРАВКА | | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА | | 315 172р. | 323 532р. | 259 143р. | 303 711р. | 329 838р. |
| КОММУНИКАЦИИ | все центральные коммуникации | все центральные коммуникации | все центральные коммуникации | все центральные коммуникации | все центральные коммуникации | все центральные коммуникации |
| ПОПРАВКА | х | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ПОПРАВКА | х | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. | 0р. |
| СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА | | 315 172р. | 323 532р. | 259 143р. | 303 711р. | 329 838р. |
| ПАРКОВКА | Есть | Нет | Нет | Нет | Есть | Нет |
| ПОПРАВКА | х | 5% | 5% | 5% | 0% | 5% |
| ПОПРАВКА | х | 15 759р. | 16 177р. | 12 957р. | 0р. | 16 492р. |
| СКОРРЕКТИРОВАН НАЯ ЦЕНА | | 330 931р. | 339 709р. | 272 100р. | 303 711р. | 346 330р. |

| ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕКТ | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 5 | Объект-аналог № 6 | Объект-аналог № 7 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| СКОРРЕКТИРОВАННАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗА 1 КВ.М, С УЧЕТОМ ПОПРАВКОК, РУБ. | X | 330 931р. | 339 709р. | 272 100р. | 303 711р. | 346 330р. |
| Относительная поправка | x | 0,2202 | 0,3015 | 0,3543 | 0,2365 | 0,3659 |
| Весовой коэффициент | x | 0,2574 | 0,1880 | 0,1600 | 0,2397 | 0,1549 |
| Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв.м | 319 029р. | | | | | |
| Рыночная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб. | 327 738 492р. | | | | | |

Источник: расчеты оценщика

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

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

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

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

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

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

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

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7-7

| Наименование подхода | Справедливая стоимость с учетом НДС, руб. | Вес, % | Скорректированная справедливая стоимость Объекта оценки, руб. |
|---|---|--------|---|
| Доходный подход | 467 859 169р. | 35% | 163 751 000р. |
| Сравнительный подход | 327 738 492р. | 65% | 213 030 000р. |
| Справедливая стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб. | | 100% | 376 781 000р. |
| Справедливая стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб. | | | 319 305 932,20р. |

Источник: расчеты оценщика

Границы интервалов

Границы интервалов стоимости Объекта оценки лежат в диапазоне от 321 356 711 рублей до 409 024 144 рублей с учетом НДС.

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

8. Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки

Проведенный анализ торговой недвижимости и расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость нежилых помещений площадью 1027,3 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, д.61 в составе: подвал ком. Б,В, пом. I, комн.1, пом. II, комн. 1-32, этаж 1, ком. Б,В, б, пом. II, комн. 1,1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 (кадастровый номер 77:05:0003003:6259), по состоянию на 21 ноября 2016 года составляет:

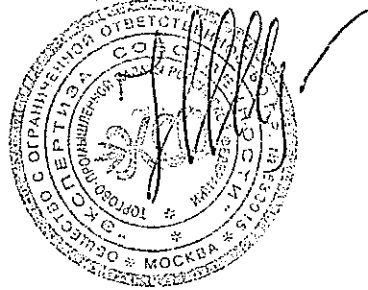
376 781 000 (Триста семьдесят шесть миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча) рублей с учетом НДС

319 305 932,20 (Триста девятнадцать миллионов триста пять тысяч девятьсот тридцать два) рубля 20 копеек без учета НДС

Оценщик I категории

А. П. Баженов

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТПП РФ



Н.К. Шелепнев

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

10. Приложения

- Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки.
- Копии документов, предоставленные Заказчиком:
 1. Свидетельство о государственной регистрации права 77АД 076626 от 28 ноября 2006 г.;
 2. Справка о балансовой стоимости недвижимого имущества по состоянию на 23.11.2016г.;
 3. Договор аренды земельного участка №М-06-506409 от 28.10.03 г.;
 4. Договор аренды нежилого помещения №НП61.01-0606-Д от 06.06.06 г.;
 5. Дополнительное соглашение №1 от 05.12.06 г. к Договору аренды нежилого помещения №НП61.01-0606-Д от 06.06.06 г.;
 6. Уведомление от 24.06.11 г. по Договору аренды нежилого помещения №НП61.01-0606-Д от 06.06.06 г.;
 7. Уведомление от 27.03.14 г. по Договору аренды нежилого помещения №НП61.01-0606-Д от 06.06.06 г.;
 8. Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 18.02.10 г.;
 9. поэтажный план здания от 18.02.2010 г.;
 10. Справка БТИ о состоянии здания от 19.03.10 г.;
 11. Экспликация к поэтажному плану по состоянию на 18.02.10 г.;
- Копии документов Оценщика:
 - ✓ Сертификат системы качества ISO (копия);
 - ✓ Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация оценщиков». Регистрационный №311 от 22.08.2005. (копия);
 - ✓ Сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «Ингосстрах» №433-071236/16 от 07.11.2016;
- ✓ Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Кадастр-оценка». Регистрационный №00754 от 18.05.2016;
- ✓ Полис страхования ответственности оценщика ПАО САК «Энергогарант» №160000-035-000178 от 26.10.2016.

Копии информационных материалов, использованные при проведении оценки

<http://www.cian.ru/sale/commercial/14520025/>

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве : Коммерческая : Коммерческая недвижимость в Москве : ЮЗАО : Таганский метр Академическая : Ленинский проспект Новинка

торговая площадь
Москва, район Гагаринский, Ленинский просп., 52 Показать на карте
 М. Академическая, 15 мин пешком

265 000 000 руб.
 425 367 руб./кв.м

Следить за изменениями цены

Об объекте

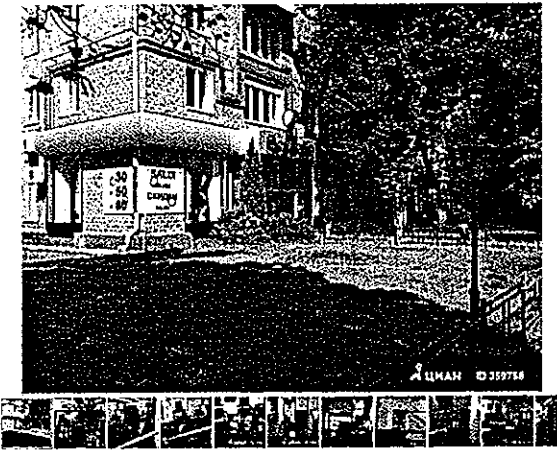
| | |
|----------|----------------|
| Площадь: | 623 м² |
| Этаж: | 1 из 9 |
| Выход: | общий с улицей |

О здании

| | |
|----------------|-----------|
| Тип здания: | жилой дом |
| Общая площадь: | 623 м² |

Предлагается к продаже торговое помещение общей площадью 623 кв.м., на первом этаже Ленинского проспекта, д. 52. Ближайшая станция метро Академическая, 15 мин. пешком. Помещение с большими витринными окнами, высокие потолки, просторный торговый зал, подвалом для склада. Отдельный вход с улицы и со двора. 1-й этаж, 277 кв.м., высота потолка 3 м, 2-й этаж, 207 кв.м., высота потолка 3,75 м, подвал, 144 кв.м., высота потолка 3,05 м. Архитектор магазина одежды. Оборудование Vitelco & Bosch, Сбербанк, ТД Москва, ресторан Бутик.

ЭлитЦентр : r60:



Проектная цена: всего 70, за этаж 1 Р. Подать (14520025)

<http://www.cian.ru/sale/commercial/151134091/>

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве : Коммерческая : Коммерческая недвижимость в Москве : ЮЗАО : Коньково : метро Юные Черемушки Изменить условия Подписаться на почтовые уведомления

торговая площадь
Москва, район Коньково, Профсоюзная ул. Показать на карте
 М. Юные Черемушки, 4 мин. на метро

326 000 000 руб.
 384 117 руб./кв.м

Следить за изменениями цены

Об объекте

| | |
|----------|----------------|
| Площадь: | 849 м² |
| Этаж: | 1 из 2 |
| Выход: | общий с улицей |


О здании

| | |
|----------------|--------|
| Общая площадь: | 849 м² |
|----------------|--------|

Актуальная информация. Прямая продажа от собственника: арочный бизнес - сетевой универсам. Арендный поток 2,480,000 руб. в месяц. Помещение в частной собственности юридического лица. Площадь в 2-х уровнях: 1-й этаж и подвал. Детальная информация по телефону. Предложите свою цену.

ID:12535766

ПОДАТЬ ТЕЛЕФОН



Проектная цена: всего 8, за этаж 1 Р. Подать (151134091)

Не можете выбрать лучший объект?
 Отправим вам еще больше объектов по телефону

Емэйл: Отправить

<http://www.cian.ru/sale/commercial/149764052/>

Недвижимость в Москве · Коммерческая · Коммерческая недвижимость в Москве · ЮЗАО · Митиска · метро Профсоюзная

Изменить условия Подписаться на новости

торговая площадь

Москва, район Котловка, Нахимовский просп. Показать на карте
М. Профсоюзная, 7 этаж, 1 этаж

660 000 000 руб.
440 000 руб. за м²

Создать 11 комментариев

Об объекте

| | |
|----------|---------------|
| Площадь: | 1 500 м² |
| Этаж: | 1 из 3 |
| Вид: | общий с улицы |


О здании

| | |
|----------------|----------|
| Общая площадь: | 1 500 м² |
|----------------|----------|

Актуальная информация: Предлагаю на продажу арендный бизнес - торговое здание у метро Профсоюзная с исключительными арендаторами. Общий доход с аренды 5.846.000 рублей в месяц без НДС. Доходность 10,1%. Презентация по запросу покупателя. Торг. Предложите свою цену.

ID:12535766

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться



ЦИАН ID 12535760

<http://www.cian.ru/sale/commercial/147565599/>

Недвижимость в Москве · Коммерческая · Коммерческая недвижимость в Москве · ЮЗАО · Академический · метро Профсоюзная · улица Вавилова

Изменить условия Подписаться на новости

здание

Москва, район Академический, ул. Вавилова, 67. Показать на карте
М. Профсоюзная, 13 этаж, 1 этаж

25 000 000 \$
5 381 \$ за м², продажа

Создать 33 комментария

О здании

| | |
|------------------|-------------------------|
| Тип здания: | административное здание |
| Площадь участка: | 4 646 м² |
| Этажей в здании: | 2 |

Предлагается на продажу, отдельно стоящее здание, в пешей доступности от метро Профсоюзная, Академическая. Здание имеет 2 этажа и подвал, 1 эт -1714,2 м², 2 эт -1495 м², подвал -1447,4 м². Высота потолков - 5 м, выделенная мощность 210 кВт. Площадь земельного участка (в собственности) - 5461 м². Здание прекрасно подойдет под любой вид деятельности. Размер земельного участка позволяет организовать хороший наземный паркинг. Широкие рекламные возможности - фасад здания выходит на ул. Вавилова и Нахимовский проспект, имеет большую рекламную площадь.

ID:856747

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться




ЦИАН ID 856747

Недвижимость в Москве : Коммерческая : Коммерческая недвижимость в Москве : ВУМ : Магазины / супермаркеты : магазин Перекресток

Изменить условия Подписаться на позицию

торговая площадь
Москва, район Ломоносовский, Ленинский просп. Показать на карте
 М. Проспект Вернадского, 4 этаж на первом

1 250 000 000 руб.
 335 878 руб. за м²

Создать alert из этой категории


Об объекте

| | |
|----------|---------------|
| Площадь: | 3 722 м² |
| Этаж: | 1 из 2 |
| Вид: | общий с улицы |

О здании

| | |
|----------------|----------|
| Общая площадь: | 3 722 м² |
|----------------|----------|

Предлагаю на продажу торговое помещение с вольным арендатором - супермаркетом Перекресток. Общий доход с аренды 10 987 720 рублей в месяц с НДС. Доход на инвестиции 10,5%. Помещение расположено в престижном жилом районе на юго-западе Москвы. Улице расположено и большой трафик делает объект привлекательным для арендаторов. Торговая сеть Перекресток заключила договор аренды в 200% году на 20 лет. Помещение магазина заочинено на 100% общий доход с аренды составляет 10 987 720 рублей в месяц с НДС. По условиям индексации дохода с аренды ежегодно увеличивается на 5%. Согласно существующему спросу рыночная стоимость объекта равна 100-120 месячным арендным потокам. При грамотном управлении торговый центр арендный поток и рыночная стоимость объекта могут быть увеличены. Так же возможна перепродажа помещения по частям с получением розничной прибыли. Предложите свою цену



Проектная цена 34, за серия 2 Планинг серия 01, 02

ЦИАН ID 12535766

ID:12535766

СВЯЗАТЬСЯ С АГЕНТОМ

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 |



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

Intertek Certification Limited аккредитована UKAS, согласно сертификату аккредитации № 014 и присоединю 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 содержать свою систему менеджмента в соответствии с требованиями по сертификации Интертек.
Действие сертификата может быть проверено по адресу certificate.validation@intertek.com

Сертификат является собственностью Интертек и должен быть возвращен по запросу.



014



СЕРТИФИКАТ

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

«10» ноября 2016

г. Москва

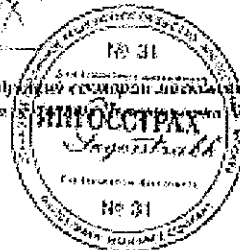
Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь исполнили Договор страхования №433-071236/16 от «07» ноября 2016 (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

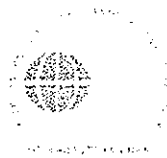
| | |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ООО «ЭКСПЕРТИЗА СОБСТВЕННОСТИ» ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 107996, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д.21/3 Телефон: (495) 502-62-28 |
| СТРАХОВЩИК: | Страховое публичное акционерное общество «ИНГОСТРАХ» Россия, Москва, ул. Патриотки, д.13, стр.2 |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования являются не прокладываемые непосредственно Растительной Федерацией имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникновению которых причинены убытки Выплатоприобретателя (Третьей лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем обязанностей, заключенных со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и обычаев оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, действий, должностных Страхователем (лицом/лицами, заключившим(им) со Страхователем трудовой договор) и наоборот в том числе прилежи к исполнению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. |
| ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | С «20» октября 2016 года по «31» декабря 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в полном, предусмотренном Договором страхования. |
| (СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: | Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере: Рублей 400.000.000,- (Четыреста миллионов). Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере: Рублей 400.000.000,- (Четыреста миллионов). |
| УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | В соответствии с Договором №433-071236/16 от «07» ноября 2016. |

СТРАХОВЩИК:
ОАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Дир. филиала в г. Москва – Алексей Владимирович Давыдов
(Присутствует Д.Д. Давыдов, дата 11.11.2016 г.)





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ**

«Кадастр-оценка»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

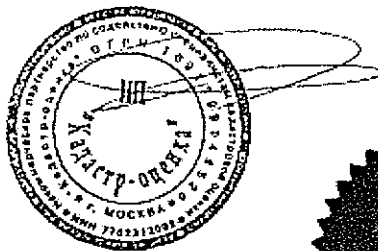
**БАЖЕНОВ
АЛЕКСЕЙ ПЕТРОВИЧ**

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

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

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

Директор
НП «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошин



Дата выдачи «18» мая 2016 г.

**ПОЛИС № 160000-035-000178
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА**

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

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

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

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

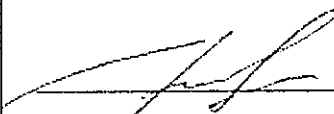
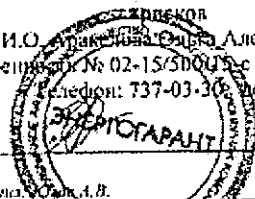
Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

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

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № 160000-035-000178 от 26.10.2016 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

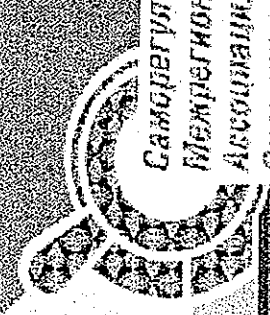
Настоящий Полис действует с 26.10.2016 г. по 31.12.2018 г.
 Ответственность Страховщика по каждому страховому периоду наступает при условии оплаты страховой премии.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор № 160000-035-000178 от 26.10.2016 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

| | |
|---|--|
| <p align="center">СТРАХОВАТЕЛЬ:</p> <p>С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p> <p align="right"> /А.П.Баженов/</p> | <p align="center">СТРАХОВЩИК:</p> <p>Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p align="center">Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/5004 от 26.11.2015 г. Телефон: 737-03-36 доб.108</p> <p align="right"> /О.А.Аракелова/</p> <p>М.П. Подпись: А.В.</p> |
|---|--|

Дата выдачи полиса: 26.10.2016 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство вступает в силу с момента вступления в силу решения о прекращении членства. В случае прекращения членства данное свидетельство вступает в силу с момента вступления в силу решения о прекращении членства.



**Саморегулируемая
Межрегиональная
Ассоциация
Оценщиков**


СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

ИИН 7710062195
109012 г. Москва, ул. Ильинка, д.52

Выдано в соответствии с **Уставом**
**«Саморегулируемая Межрегиональная
Ассоциация Оценщиков»**

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



Президент ИТ «ЭКО»
Борисов

Борисова М.А.

Копии документов, предоставленные Заказчиком

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

26 НОЯ 2006

Дата выдачи
Документы-
основания:

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ» зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам от 17 октября 2006 г. в реестре за № 0642-94/19279 под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭЛМА ФИНАНС». Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, выданная Федеральной службой по финансовым рынкам России 02.11.2006 г. за № 06-СХ-03/17972.

Субъект (субъекты)
права:

Собственники данных объектов недвижимости и данные о них предусмотрены Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев в Закрытом паевом инвестиционном фонде недвижимости «АТЛАНТ».

Вид права:
Объект права:

Общая долевая собственность.
Адрес: МОСКВА, пр-сье НАХИМОВСКИЙ, д.61
Наименование Помещения:
Назначение: нежилое
Площадь: 1027,9 кв.м.
(перечень помещений представлен на обороте)
38920

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" 26 НОЯ 2006 года
сделана запись регистрации № 77-77-11/110/2006-538

Регистратор

Мурашко Е.И.

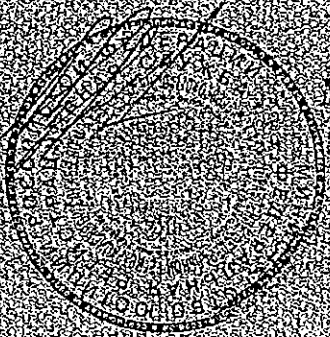
Серия 77-11/110

076626

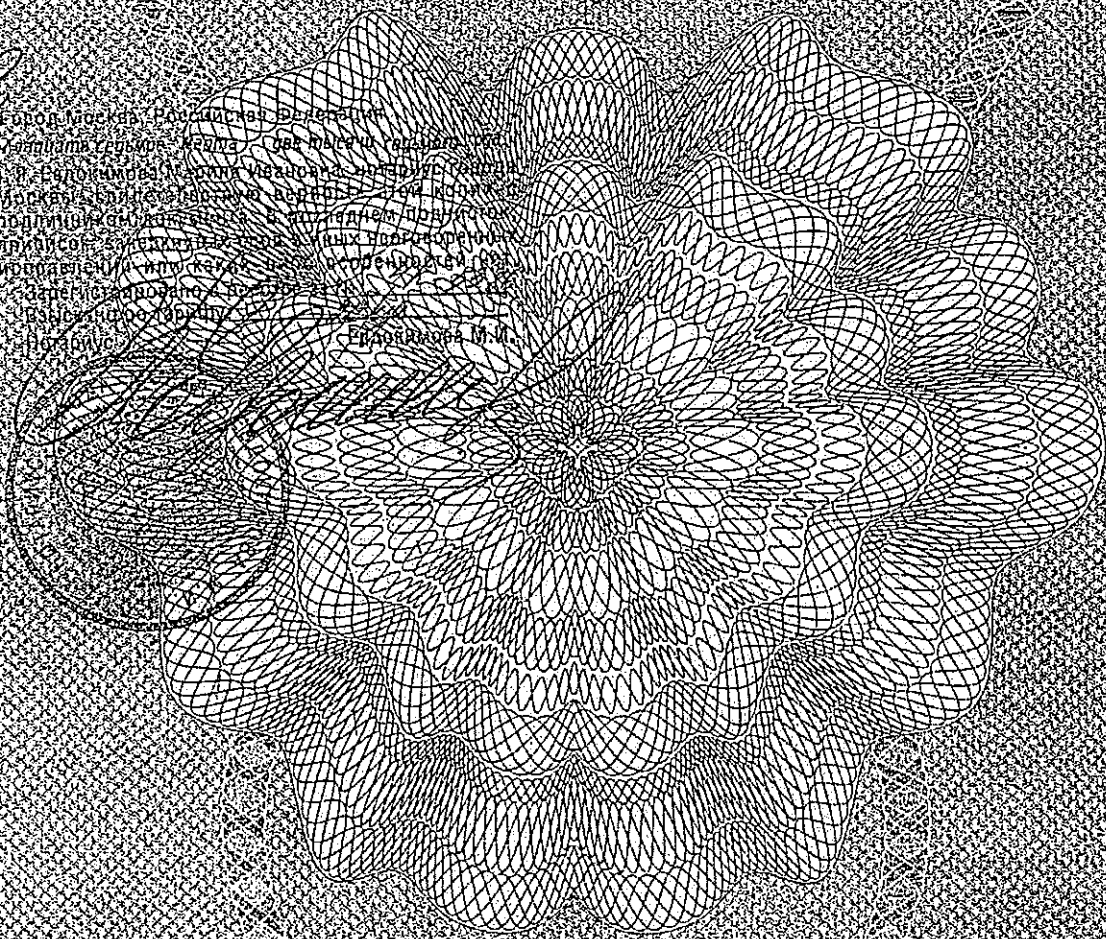
Перечень помещений

подвал, ком. Б, В, пом. I, ком. I, пом. II, ком. I, 2 этаж, ком. Б, В, пом. II, ком. I, 2, 3 этаж, ком. А, 7, 8, 9, 10, 11, 12

Регистратор



ИЗДАТЕЛЬСТВО



Второй этаж, ком. А, 7, 8, 9, 10, 11, 12
первый этаж, ком. А, 7, 8, 9, 10, 11, 12
подвал, ком. А, 7, 8, 9, 10, 11, 12
подвал, ком. Б, В, пом. I, ком. I, пом. II, ком. I, 2 этаж, ком. Б, В, пом. II, ком. I, 2, 3 этаж, ком. А, 7, 8, 9, 10, 11, 12



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

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

ОКПО57040686, ОГРН
1027700485757,
ИНН/КПП 7705401340/772043001

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

Дата 31.10.2016

№ 77/100/208/2016-2218

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

| | |
|---|---|
| 1. Характеристики объекта недвижимости: | |
| Кадастровый (или условный) номер объекта: | 77:05:0003003:6259 |
| наименование объекта: | нежилое помещение |
| назначение объекта: | Нежилое |
| площадь объекта: | 1027.3 кв.м |
| инвентарный номер, литер: | |
| этажность (этаж): | |
| номера на поэтажном плане: | подвал - комнаты Б, В; помещение I - комната I; помещение II - комнаты с 1 по 32; этаж I - комнаты Б, Б, В; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 |
| адрес объекта: (местоположение): | Российская Федерация, г.Москва, просп.Нахимовский, д.61 |
| состав: | |
| 2. Правообладатель (правообладатели): | 2.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. Общая долевая собственность, № 77-77-11/110/2006-538 от 28.11.2006 |

| | | |
|--------|--|--|
| 4. | Ограничение (обременение) права: | |
| 4.1.1. | вид: | Доверительное управление, Доверительное управление помещениями подвал ком.Б, В, пом.І ком.1, пом.ІІ ком.1-32, этаж 1 ком.Б, В, б, пом.ІІ ком.1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, 8-13 площадью 1027, 3 кв.м. ЧАСТЬ ОБЪЕКТА подвал - комнаты Б, В; помещение І - комната І; помещение ІІ - комнаты с 1 по 32; этаж 1 - комнаты б, Б, В; помещение ІІ - комнаты 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 |
| | дата государственной регистрации: | 28.11.2006 |
| | номер государственной регистрации: | 77-77-11/110/2006-583 |
| | срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | Дата окончания срока действия договора до 01.10.2021г. |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОЛМА-ФИНАНС", ИНН: 7707500642, ОГРН: 1037739831326 |
| | основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от «17» октября 2006г. (в реестре за № 0642-94119279) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, выданная Федеральной службой по финансовым рынкам России 02.11.2006 г. за №06-СХ-01/17972 |
| 4.1.2. | вид: | Аренда, г.Москва, просп.Нахимовский, д.61: подвал - комнаты Б, В; помещение І - комната І; помещение ІІ - комнаты с 1 по 32; этаж 1 - комнаты б, Б, В; помещение ІІ - комнаты 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 |
| | дата государственной регистрации: | 13.07.2012 |
| | номер государственной регистрации: | 77-77-06/023/2012-191 |
| | срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | с момента государственной регистрации до 06.06.2016 года включительно |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Общество с ограниченной ответственностью "Городской супермаркет", ИНН: 7705466989 |
| | основание государственной регистрации: | Договор субаренды от 01.06.2012 №АВИ-ГС/НП61, дата регистрации 13.07.2012, №77-77-06/023/2012-191 |
| 4.1.3. | вид: | Аренда, подвал ком.Б, В, пом.І ком.1, пом.ІІ ком.1-32, этаж 1 ком.Б, В, б, пом.ІІ ком.1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, 8-13 площадью: 1027, 3 кв.м /ВЕСЬ ОБЪЕКТ/ подвал - комнаты Б, В; помещение І - комната І; помещение ІІ - комнаты с 1 по 32; этаж 1 - комнаты б, Б, В; помещение ІІ - комнаты 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 |
| | дата государственной регистрации: | 07.09.2006 |

| | |
|--|---|
| регистрации: | |
| номер государственной регистрации: | 77-77-06/046/2006-436 |
| срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | до 06.06.2016 |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АВ-ИНВЕСТ", ИНН: 7705642994 |
| основание государственной регистрации: | ДОГОВОР АРЕНДЫ от 06.06.2006 № НП61.01-0606/Д ; ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ от 05.12.2006 № 1 к договору аренды от 06.06.2006 № НП61.01-0606/Д Дата регистрации 13.02.08, №77-77-06/066/2007-896 |
| 5. Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 6. Правовытязания: | отсутствуют |
| 7. Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |

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

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

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

(подпись,
М.П.)



Байбулдина С. Н.
(фамилия, инициалы)

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

Прошито, пронумеровано и скреплено

21) листа (ов)



С. Н.

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № НП61.01-0606/Д

г. Москва

06 июня 2006 года

Общество с ограниченной ответственностью «Нахимовский 61», 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 28 сентября 2005 года, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество "АВ - Инвест", именуемое далее по тексту «Арендатор», в лице представителя Воскресенской Анны Витальевны (паспорт серии 4507 № 170048 выдан ОВД Академического района, УВД ЮЗАО города Москвы 01.12.2003 года, к/п 772-091, зарегистрирована: Российская Федерация, город Москва, улица Большая Черемушкинская, дом 2, корпус 1, квартира 63), действующего на основании доверенности №37/ю от 31 мая 2006 г., 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 0152797, выдано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77-77-12/016/2005-408 от 11 ноября 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.

1.8. «Здание» помещения первого этажа и подвала, расположенные в здании по адресу: 117418 г.Москва, Нахимовский проспект, дом 61

1.9. «Коммерческая деятельность» – деятельность Арендатора в соответствии с полученными лицензиями и разрешениями государственных органов, осуществляемая им в Помещении. В Помещении Арендатор вправе осуществлять следующую деятельность: деятельность Арендатора по организации и осуществлению розничной торговли, пунктов быстрого питания, оказание услуг населению, а также размещать соответствующие производства для изготовления продуктов питания и помещения для персонала.

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, ссылающаяся 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 витрины, несущих колонн, и тамбур шлюзов, ведущих в эвакуационно - технический коридор. Термин Помещение включает все нежилые помещения, передаваемые Арендатору по Договору.

1.15. «Проектная документация» - подготовленная Арендатором и одобренная Арендодателем проектно-техническая документация на проведение работ по текущему ремонту, внутренней отделке либо иных работ в переданном в пользование Арендатору Помещении, согласованная Арендатором в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и с соблюдением строительных норм и правил – СНиП.

1.16. «Работы» - монтажные, инженерные, отделочные и прочие работы по обустройству Помещения, работы по текущему ремонту и пр. 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. «Условная единица» - единица, используемая для определения величины Арендной платы и других платежей по Настоящему договору.

1 у.е. = МАКС (К_{Евро}; К_{Доллар}), где:

МАКС - максимальное значение;

К_{Евро} - курс Рубля РФ к Евро, установленный ЦБ РФ на дату платежа;

Курс Доллар - курс Рубля РФ к Доллару США, установленный ЦБ РФ на дату платежа.

1.20. «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: подвал комнаты Б, В, помещение I комната 1, помещение II комнаты 1-32, этаж I комнаты Б, В, б, помещение II комнаты 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, 8-13, расположенное по адресу: г.Москва, Нахимовский проспект, дом 61.

Общая площадь всех помещений (далее по тексту - Помещение) составляет 1027,3 (одна тысяча двадцать семь целых и три десятых) кв.м., что соответствует, данным выписки из технического паспорта (Дело № 2663/60) по состоянию на 07.11.2005 года по форме 1а с экспликацией ф.22 и поэтажным планом, выданной 07.11.2005 года по состоянию на 24.04.2000 года Юго-Западным территориальным БТИ №1 г. Москвы. Помещение, передающееся 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. Арендная плата состоит из Постоянной и Переменной частей.

3.1.1. Постоянная часть Арендной платы составляет 46336,46 (сорок шесть тысяч триста тридцать шесть целых и 46 сотых) у.е. в месяц без учета НДС.

3.1.1.1 В ставку Постоянной части 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 расположенного на ней имущества.

3.1.1.2 Арендатор оплачивает Постоянную часть Арендной платы не позднее 05 числа оплачиваемого месяца в рублях, по курсу ЦБ РФ на день оплаты, но не менее чем 34 (тридцать четыре) рублей за одну Условную единицу.

3.1.1.3 Постоянная часть Арендной платы 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.

- 3.1.1.4 Первый платеж Постоянной части Арендной платы за первый месяц аренды в размере, указанном в п.3.1.1 Настоящего Договора, уплачивается Арендатором не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня начала Срока аренды.
- 3.1.2. Переменная часть Арендной платы рассчитывается Арендодателем исходя из учета потребления Арендатором коммунальных услуг и возмещения арендных платежей за пользование земельным участком.
- 3.1.2.1 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 Арендодателю соответствующими коммунальными службами.
- 3.1.2.2 Размер возмещения арендных платежей за пользование земельным участком, функционально обеспечивающим находящееся на нем Здание, производится пропорционально площади Помещения, занимаемого Арендатором. 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.
- 3.1.2.3 Оплата Переменной части Арендной платы производится частями, на основании выставляемых Арендодателем счетов не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения соответствующего счета Арендодателя.
- 3.2. Арендодатель имеет право ежегодно производить корректировку Постоянной части Арендной платы за Помещение, в размере, не превышающем 5%(пять) от ставки Арендной платы, действующей на момент принятия решения о такой корректировке.
- 3.2.1. Кроме того, Арендодатель имеет право без каких-либо ограничений производить корректировку Арендной платы в связи с изменением специализации (профиля) Коммерческой Деятельности Арендатора.
- 3.2.2. В случае изменения действующего законодательства, приводящего к изменению затрат Арендодателя, связанных с владением Помещением, указанным в п.2.1. Настоящего договора или снижающих доход Арендодателя относительно установленного на момент подписания Настоящего договора, Арендодатель вправе изменить ставку Постоянной части Арендной платы на величину, достаточную для компенсации подобных затрат и потерь.
- 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.
- 3.3. 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, согласованному 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 фактическая сумма затрат превышает затраты согласованной Арендатором сметы, пересчет Арендной платы в части превышения не производится.

3.4. 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

3.5. 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.

Статья 4. ГАРАНТИЙНАЯ ДЕНЕЖНАЯ СУММА.

4.1. Гарантийная денежная сумма составляет денежную сумму в размере 106088 (сто шесть тысяч восемьдесят восемь) у.е.. На Гарантийную денежную сумму не начисляются какие-либо проценты.

Гарантийная денежная сумма подлежит внесению Арендатором не позднее 1 июля 2006 года, 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 № НП61.01-0606/Д от 6 июля 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.13.5 Договора) Гарантийная денежная сумма возврату Арендатору не подлежит и остается у Арендодателя в зачет части суммы неустойки, предусмотренной условиями настоящего Договора. Оставшаяся, после проведения, указанного в настоящем пункте, зачета неустойки и оплаты задолженности по арендной плате, часть Гарантийной денежной суммы, подлежит возврату Арендатору в течение 5 (пяти) банковских дней с момента прекращения (досрочного прекращения) Срока аренды.

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 уведомляется 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 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 обязуется не производить изменений, реконструкции или модификации Здания без предварительного письменного согласования с Арендатором.

6.1.4. ежегодно корректировать ставку Арендной платы в соответствии с условиями п. 3.2. 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 10 (десяти) 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 и тепловой энергией, водоснабжением, 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. размещать свою фирменную вывеску на фасаде Здания/Помещения, согласованное размещение с уполномоченными органами государственной власти и уведомив об этом Арендодателя.

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 на основании утвержденной Проектной документации;

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 Разрешения Арендодателя;

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). До начала оформления Помещения представить Арендодателю дизайн-проект оформления Помещения, его интерьера и общего декоративного оформления. О любом изменении дизайна (внешнего вида) Помещения Арендатор, обязан своевременно уведомлять Арендодателя.

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

- освободить и передать Помещение Арендодателю в том же состоянии по Акту сдачи-приемки помещений, в котором Арендатор первоначально принял Помещение, за исключением нормального износа;
- вывезти все свои товары, имущество и отделимые 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 без Разрешения Арендодателя 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, сплинклерные системы), Арендатор обязан предъявлять Арендодателю на одобрение Проектную документацию на такие изменения и улучшения с обязательным разделением их на отделимые и неотделимые.

7.2. Для получения Разрешения от Арендодателя Арендатор обязан предъявлять Арендодателю на одобрение соответствующую Проектную документацию на Неотделимые улучшения. После получения Разрешения от Арендодателя, Арендатор обязуется получить необходимые разрешения и согласования в уполномоченных на то органах и/или службах, в порядке, предусмотренном нормативными актами РФ и г. Москвы.

7.3. 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.

7.4. 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.

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 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, ЭНЕРГОГАРАНТ, РОСНО.

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 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 отнесением 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.

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 органом исполнительной власти города Москвы или федеральных органов государственной власти о реконструкции или 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 45 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. нарушение п.6.4.16 Настоящего договора;
- 13.4.4. 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 15 (пятнадцати) календарных дней, либо допустил единовременную просрочку внесения Арендной платы более чем на 30 (тридцать) календарных дней;

13.4.5. если Арендатор допустил (независимо от факта последующего внесения) просрочку внесения Гарантийной денежной суммы более 10 (десяти) календарных дней;

13.4.6. при проведении Арендатором переоборудования, перепланировки, иных существенных изменений арендуемого Помещения либо его части, без согласования с Арендодателем и/или соответствующих органов власти в установленном порядке.

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 уклонения Арендатора от подписания Акта приема - передачи арендуемого помещения;

13.6.4. 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), определенную 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 создает 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.

Статья 14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

14.1. Арендатор имеет право на проведение за свой счет в Помещении рекламной-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. 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.

15.4. 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.

15.5. 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.

15.6. 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.

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

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

15.9. Настоящий Договор совершен в г. Москве 06 июня 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:
117418, г. Москва, Нахимовский пр-кт, д.61
ИНН 7728560057
КПП 772801001
ОГРН 1057748384946

Почтовый адрес:
117648 Москва, Северное Чертаново к.823
Банковские реквизиты:
р/с 40702810400000019949
в «Российский акционерный коммерческий
дорожный банк» (ОАО), г. Москвы
к/с 30101810700000000666
БИК 044583666

Генеральный директор Управляющей
Компании ЗАО «Альфа-ОМ»



_____анцов О.Н.

АРЕНДАТОР

Юридический адрес:
113054, г. Москва, ул. Валовая, д. 8\18
ИНН 7705642994
КПП 770501001
ОГРН 1057746145522

Почтовый адрес:
113054, г.Москва, ул. Валовая, д. 8/18

Банковские реквизиты:
р/с 40702810738040111008
В Тверское отделение № 7982
Сбербанка России
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225
ОКПО 76047257

Представитель
По доверенности №374 от 31 мая 2006 г.



_____Воскресенская А.В.

Главный бухгалтер

_____Матвейчук Л.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № НП61.01-0606/Д

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ:

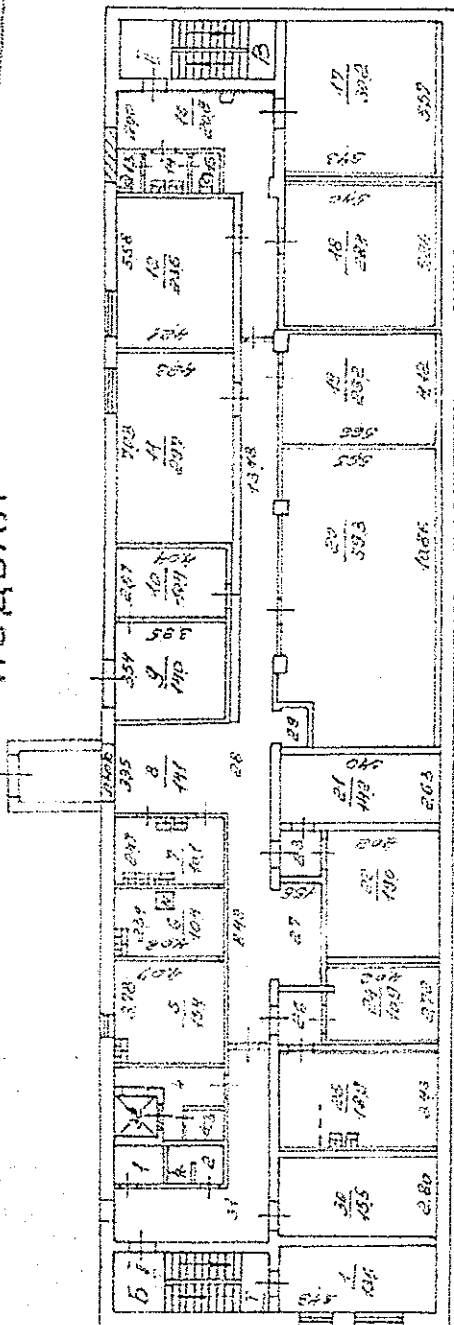
А. ПОДВАЛ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

3 18го-западное №1
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
НА ЧАСТИ АДРЕСА № 103
С/Р. № 103
УЛ. ПР. МОНТАВЕРДЖИ
КВАРТ. № 103
АД. С. МОСКВА

ПОДВАЛ



Помещение передано в эксплуатацию
"24" 04 2003
Проект: [подпись]
"07" 11 2005

Сдано в эксплуатацию
"24" 04 2003
Проект: [подпись]

масштаб 1:200

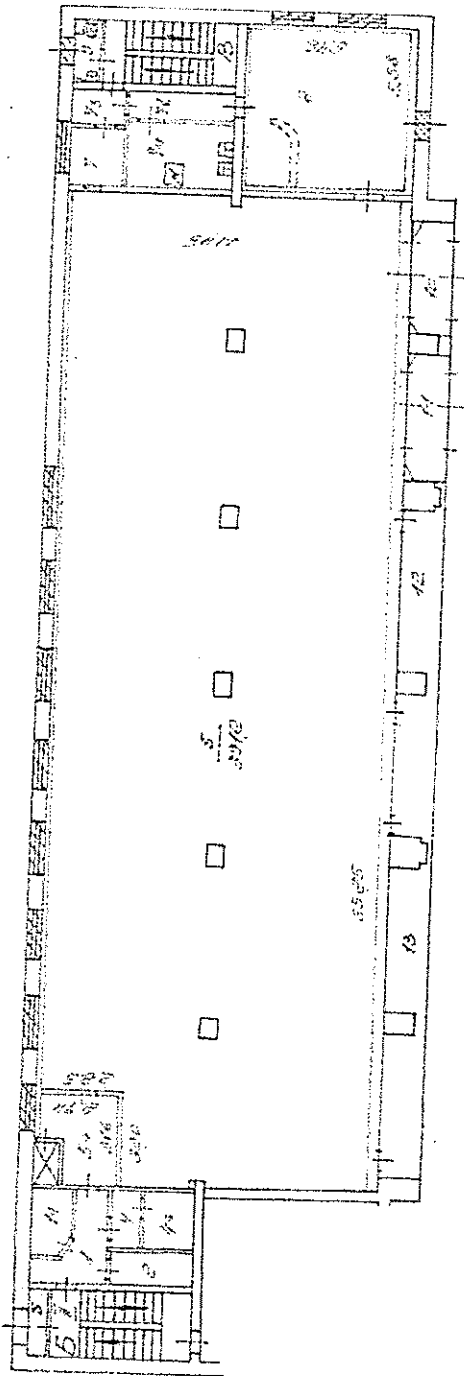
Б. 1-Й ЭТАЖ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Юго-Западное №1
территориальному бюро
технической инвентаризации
города Москвы

ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
на часть _____ в/закла _____ № _____ от _____
д. № _____ ул. _____ д. № _____
кварт. № _____ д. № _____
д. № _____ ул. _____ д. № _____

1-й ЭТАЖ



Разрешение на проведение
технической инвентаризации
в _____ д. № _____ ул. _____ д. № _____
кварт. № _____ д. № _____ ул. _____ д. № _____
Исполнитель _____
Проектировщик _____

Постельный лист составлен по состоянию на
д. № _____ ул. _____ д. № _____
Исполнитель _____
Проектировщик _____

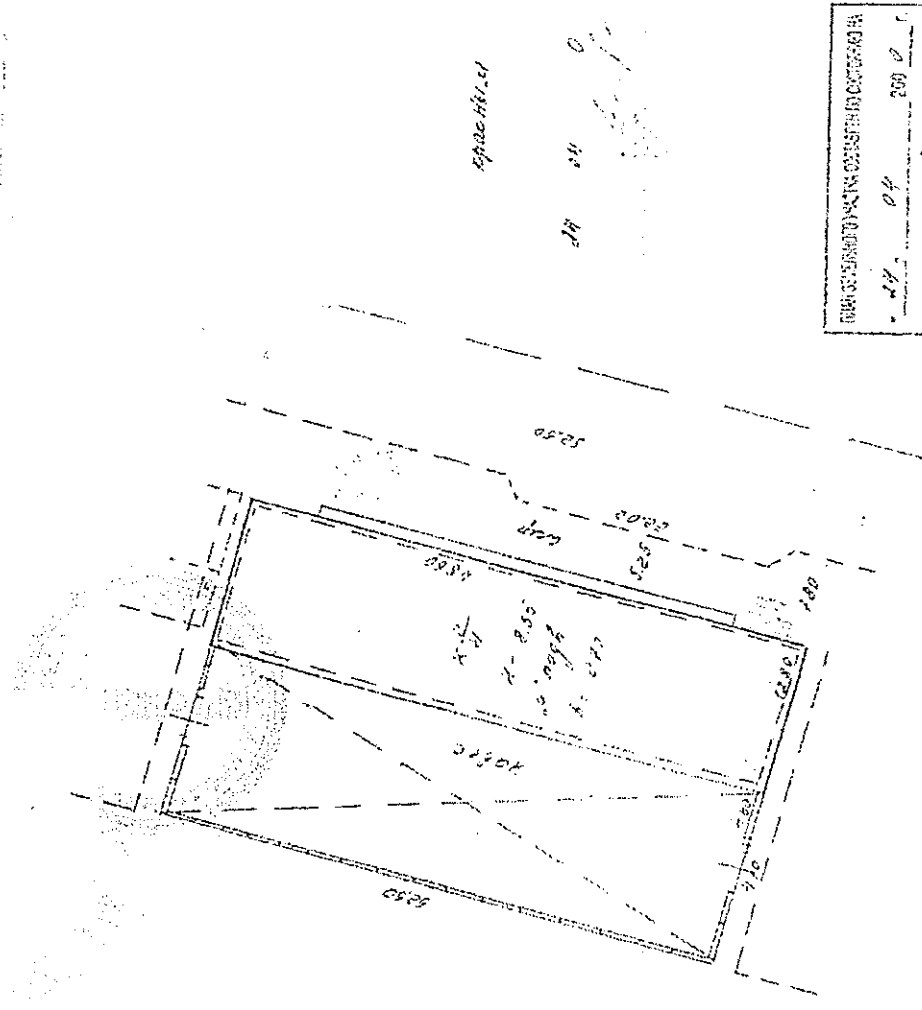
масштаб 1:200

2. ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

И.И.И.И.И.И.
И.И.И.И.И.И.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № ИИ61.01-0606/Д
Лист 04 200 0

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
по адресу: Москва, ул. ...
дом № ... квартал № ... АО гор. Москвы



**Дополнительное соглашение №1
к Договору аренды
нежилого помещения №НП61.01-0606/Д от 06.06.2006 г.**

г. Москва

Пятое декабря две тысячи шестого года

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», имеющее лицензию № 21-000-1-00140 от 11.11.2003г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами, в лице Генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое далее по тексту «Арендодатель» и

Закрытое акционерное общество «АВ-Инвест», в лице представителя Воскресенской Анны Витальевны (паспорт серии 4507 № 170048 выдан ОВД Академического района, УВД ЮЗАО города Москвы 01.12.2003 года, к/п 772-091, зарегистрирована: Российская Федерация, город Москва, улица Большая Черемушkinsкая, дом 2, корпус 1, квартира 63), действующего на основании доверенности №37/ю от 31 мая 2006 г., именуемое далее по тексту «Арендатор», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», учитывая что:

Нежилые помещения первого этажа и подвала, расположенные в здании по адресу: 117418, г. Москва, Нахимовский проспект, дом 61, были переданы Обществом с ограниченной ответственностью «Нахимовский 61» в доверительное управление в Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28 ноября 2006 г. сделана запись регистрации № 77-77-11/110/2006-538

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды нежилого помещения №НП61.01-0606/Д от 06.06.2006 г. (далее по тексту «Дополнительное соглашение № 1») о нижеследующем:

1. Изложить преамбулу к Договору аренды нежилого помещения № НП61.01-0606/Д от 06.06.2006 г., зарегистрированному 07.09.2006г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.09.2006 г. сделана запись регистрации № 77-77-06/046/2006-436 (далее по тексту: «Договор»), в следующей редакции:

«ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», имеющее лицензию № 21-000-1-00140 от 11.11.2003г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами, в лице Генерального директора Машковой Елены Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое далее по тексту «Арендодатель» и

Закрытое акционерное общество «АВ-Инвест», в лице представителя Воскресенской Анны Витальевны (паспорт серии 4507 № 170048 выдан ОВД Академического района, УВД ЮЗАО города Москвы 01.12.2003 года, к/п 772-091, зарегистрирована: Российская Федерация, город Москва, улица Большая Черемушkinsкая, дом 2, корпус 1, квартира 63), действующего на основании доверенности №37/ю от 31 мая 2006 г., именуемое далее по тексту «Арендатор», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили Настоящий Договор (далее по тексту: «Договор») о нижеследующем:».

2. Изложить статью 16 Договора в следующей редакции:

«АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Юридический адрес:
127051, Москва, Малый Каретный пер.,
д.7, стр.1
ИНН 7707500642
КПП 770701001

АРЕНДАТОР:

Юридический адрес:
113054, г. Москва, ул. Валовая, д. 8\18
ИНН 7705642994
КПП 770501001
ОГРН 1057746145522

ОГРН 1037739831326
Почтовый адрес:
127051, Москва, Малый Каретный пер.,
д.7,стр.1
Банковские реквизиты:
Р/с 40701810400130000023
в ОАО ВНЕШТОРГБАНК г. Москва,
к/с 30101810700000000187
БИК 044525187

Почтовый адрес:
113054, г.Москва, ул. Валовая, д. 8/18
Банковские реквизиты:
р/с 40702810738040111008
В Тверское отделение № 7982
Сбербанка России
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225
ОКПО 76047257
Представитель
По доверенности №37/ю от 31 мая 2006 г.

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания
«ОЛМА-ФИНАНС»

_____/Машкова Е.А./

_____/Воскресенская А.В./

3. Изложить пункт 15.4 Договора в следующей редакции:

«Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в пункте 2 Дополнительного соглашения №1 к Договору 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.»

4. Изложить пункт 15.5 Договора в следующей редакции:

«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 пункте 2 Дополнительного соглашения №1 к Договору, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.»

5. Настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Договору вступает в силу с момента его государственной регистрации органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что арендная плата, предусмотренная Договором уплачивается по реквизитам Арендодателя, указанным в п. 2 Дополнительного соглашения №1, а также уведомления, извещения, иная корреспонденция, предусмотренные пунктами 15.4 и 15.5 Договора, направляются по адресам, указанным в п. 3 и в п. 4 Дополнительного соглашения №1, с момента заключения настоящего Дополнительного соглашения №1.

6. Подача документов для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения №1 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 Дополнительного соглашения №1 несет Арендатор.

7. Настоящее Дополнительное соглашение №1 составлено в 3 (трех) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для государственного органа, осуществляющего регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Арендодатель: *Машкова Е.А.* Арендатор: *Воскресенская А.В.*

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания
«ОЛМА-ФИНАНС»



_____/Машкова Е.А./

Представитель
По доверенности №37/ю от 31 мая 2006 г.



_____/Воскресенская А.В.

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| Лист № | 1 | Всего листов: | 2 |
|--|--------------------|---------------|---|
| « 07 » ноября, 2016 г. № 77/501/16-1252118 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:05:0003003:6259 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 77:06:0003009 | | |
| Предыдущие номера: | 38920, 2663/60 | | |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 17.02.2014 | | |

Описание помещения:

| | | |
|---|---|---------------------------------------|
| 1 | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: | 77:06:0003009:1133 |
| 2 | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение: | Подвал № 0, Этаж № 1 |
| 3 | Площадь помещения: | 1027.3 |
| 4 | Адрес (описание местоположения): | г.Москва, просп.Нахимовский, д.61 |
| 5 | Назначение: | Нежилое помещение (жилое, нежилое) |
| 6 | Вид жилого помещения: | _____ |
| 7 | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: | (комната, квартира) |

| | | |
|------|---|--------------|
| 4 | Кадастровые сведения (ГРЧБ) | 195198896.13 |
| 9 | Сведения о правах: Общая долевая собственность, регномер 77-77-11/110/2006-538 от 28.11.2006 г, правообладатель: Собственник данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в Общая долевая собственность, регномер 77-77-11/110/2006-538 от 28.11.2006 г. | |
| 10 | Особые отметки: подвал - комнаты Б, В; помещение I - комната 1; помещение II - комнаты с 1 по 32; этаж I - комнаты Б, В, В; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 4, 4а, 5, 5а, 7, 7а, 7б, 7в, с 8 по 13 | |
| 11 | Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: | |
| 12 | Сведения о кадастровых инженерах: | |
| 13 | Дополнительные сведения: | |
| 13.1 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости: | |
| 13.2 | Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: | |
| 13.3 | Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: | |
| 14 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные | |

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

М.П.

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

« 07 » ноября 2016 г. № 77/501/16-1252118

Кадастровый номер:

77:05:0003003:6259

Сведения о частях помещения:

| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь (P), м ² | Описание местоположения части | Характеристика части |
|-----------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 1 | _____ | весь | _____ | Аренда (в том числе, субаренда) |
| 2 | _____ | весь | _____ | Аренда (в том числе, субаренда) |
| 3 | _____ | весь | _____ | Доверительное управление |

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

М.П.

уполномоченный на подпись. Москомрегистрации

ДОГОВОР КРАТКОСРОЧНОЙ
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М-06-506409

(Номер договора)

28 10 2005

(Число) (Месяц) (Год)

770603009009

(Кадastroвый №)

61100257

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Московский земельный комитет, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Объединения регулирования землепользования Москомзема в Юго-Западном административном округе Москвы Карпизенкова Геннадия Михайловича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от "04" января 2003 г. № 33-И-1/3-(34) от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ФЕРМИ", в лице генерального директора Калимулиной Алфии Мухаметовны, действующей на основании устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Юго-Западного административного округа от 15.09.2003 г. № 1659-РП (МКЗ) от 22.09.2003 г. Рег. № РД4-6082/3) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью 702 (семьсот два) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Нахимовский проспект, вл. 61, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации части здания под магазин без права застройки.

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

Планы земельного Участка (Приложение 2, 2а) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

2. Договор заключается до 30 июня 2006 года и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

По истечении срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме капитальных зданий, строений и/или сооружений, непосредственно связанных с Участком) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия договора, за исключением случаев предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка производится по акту сдачи-приемки. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок

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

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

3. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем присвоения настоящему Договору в Москомземе учетного номера, и вносится Арендатором арендной платы, не позднее 5-го числа первого месяца квартала.

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

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

4. Особые условия:

4.1. Арендатору необходимо использовать земельный участок по целевому назначению в соответствии с санитарными нормами.

4.2. Арендатору обеспечить беспрепятственный доступ в любое время суток МГУП "Мосводоканал" и ГУП "Мосгаз" к эксплуатируемым объектам.

5. Права и обязанности сторон.

5.1. Арендатор обязуется:

- Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления;
- Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора;
- Исполнять обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами;
- Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором;
- Представить по требованию Москомзема документы для формирования землеустроительного дела;
- Не сдавать земельный участок в субаренду, не осуществлять сделок с правом аренды;
- Исполнять иные обязанности, вытекающие из арендных отношений.

5.2. Арендодатель имеет право:

- Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора и по основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и/или г. Москвы.

Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством.

Арендодатель обязуется:

- Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;
- Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6. Санкции:

- В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

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

- В случае несвоевременного возврата земельного участка Арендатор уплачивает Арендодателю пеню за каждый день не возврата в размере 0,5 процентов от размера годовой арендной платы.

- В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в разделе "особые условия", Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка и предъявлением иска в арбитражный суд г. Москвы.

Приложения к договору:

- а) Приложение №1 - Расчет арендной платы.
- б) Приложение №2 - План границ земельного участка.
- в) Приложение № 2а - Ситуационный план.

8. Юридические адреса сторон и финансовые реквизиты:

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ:

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

115054 Москва, ул. Бахрушина, 20

Расчетный счет N 40603810900001300001
в АКБ "Русский земельный банк" г. Москва
корреспондентский счет 30101810700000000730

БИК 044552730
ИНН 7705031674

Телефон 718-24-10 (отдел кадастра)
331-02-22 (секретарь)

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной
ответственностью "ФЕРМИ"
Юридический адрес: 140100, Московская
область, г. Раменское, ул. Десантная,
дом 10

Почтовый адрес: 140100, Московская
область, г. Раменское, ул. Десантная,
дом 10


Расчетный счет № 40702810400000013363
к/с 30101810700000000666

в ОАО РАКДБ «РосДорБанк» г. Москва
БИК 044583666
ИНН 5040047685,
ОКПО 51909120
Телефон 318-40-40

9. Подписи сторон:

От Арендодателя:

Начальник объединения
регулирования землепользования
в Юго-Западном административном округе
на основании доверенности
от "04" января 2003 г. № 33-И-1/3-(34)


Г.М. Карпизенков

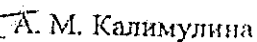
М.П.

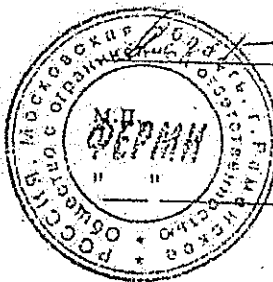
" "

200 г.

От Арендатора:

Генеральный директор


А.М. Калимулина



200 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Общество с ограниченной ответственностью "ФОРМА"

землеустроительное дело № 06/100257

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК № 06/100257

| | | |
|---|-------|----------|
| 1.1. Площадь земельного Участка (всего) | кв.м. | 0,7 |
| 1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы на категорию земель арендатором в видах земельного использования земель за 1 кв. руб. | | 180000 |
| 1.3. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | | 1,090 |
| 1.5. Коэффициент индексации (Введен с 01.01.2003 г.) | | 4,32 |
| 2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок | руб. | 59500,40 |

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (Москомзем)

Расчетный счет № 40101810800000010041 Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва

БИК 044583001

Поля 104-110 и 24 платежного поручения:

| | |
|---------|-------------|
| 2010202 | 45291590000 |
|---------|-------------|

Назначение платежа*: Арендная плата за землю по договору аренды № _____ от _____ г. за _____ квартал _____ года (НДС не облагается).

Примечание:

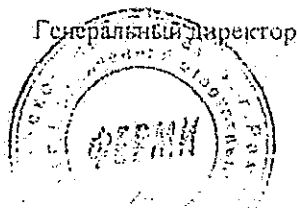
1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжений Мэра Москвы "Об арендной плате за землю в городе Москве" от 25.09.98 № 980-РМ, "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года" от 02.04.99г. № 285-РМ, Федеральных законов от 31.12.1999 № 227-ФЗ "О федеральном бюджете на 2000 год", от 27.12.2000 № 150-ФЗ "О федеральном бюджете на 2001 год", от 14.12.2001 г. № 163-ФЗ "Об индексации ставок земельного налога", от 24.07.2002 № 110-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса РФ и некоторые другие акты законодательства РФ".
2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала.
3. Арендная плата исчисляется со дня, следующего за днем присвоения настоящему Договору в Москомземе учетного номера.
4. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная с дня, следующего за сроком внесения арендной платы по день уплаты, включительно.
5. При оформлении платежного поручения ссылка на номер договора аренды земли обязательна.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

От Арендатора:

Начальник объединения
регулирования землепользования
в Юго-Западном административном округе
на основании доверенности
от "04" января 2003 г. № 53-И-1/3-(34)

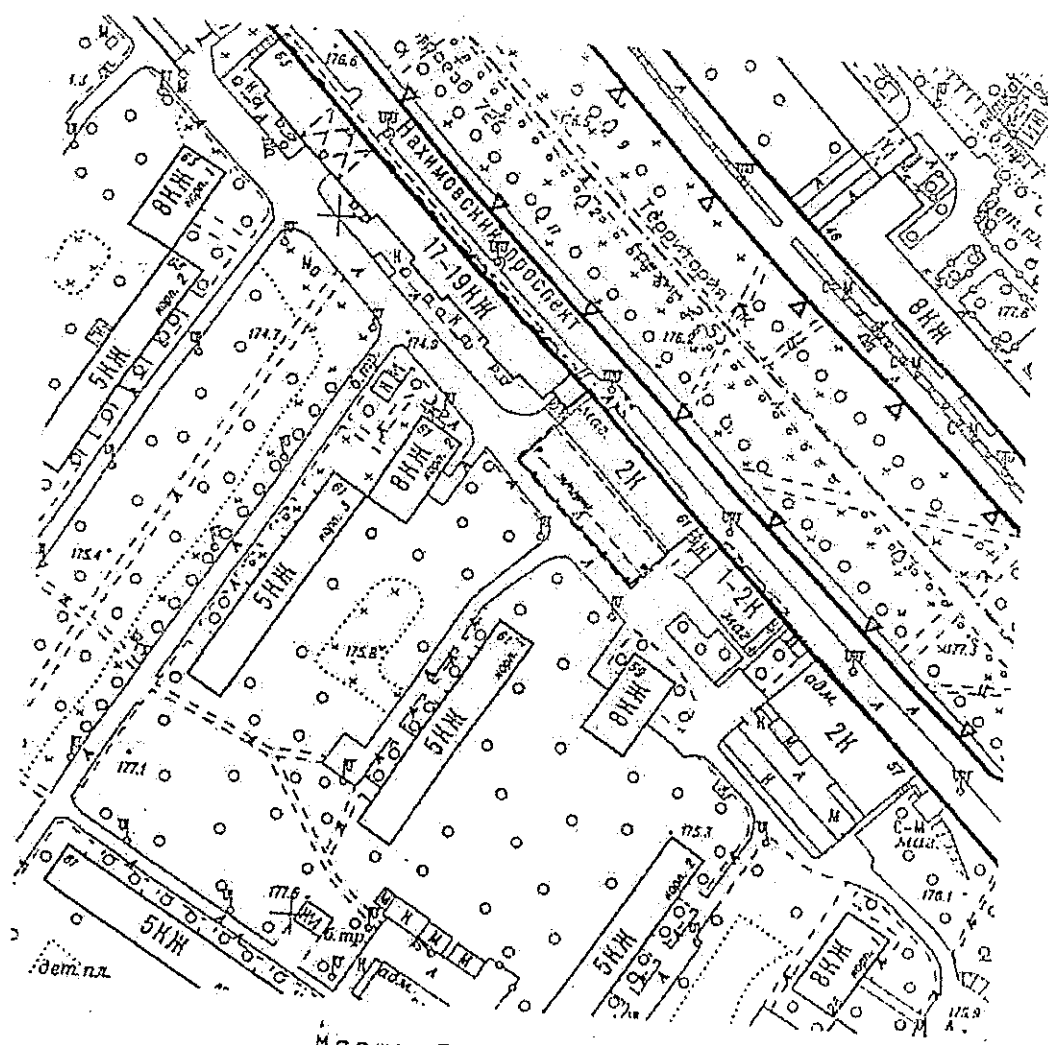


Приложение 19 к Договору
N 17-06-506409
от 18.01.2003 г.
Кадастровый N 770603009009

Ситуационный план

Общество с ограниченной ответственностью "БЕРМИ"

по адресу: Нахимовский проспект, д. 61



Масштаб 1:2000

Начальник ТОВ



Подпись

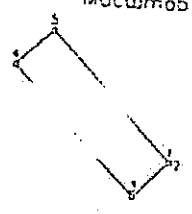
Г.М. Карпизенков

Приложение 2 к договору
№ 17-06-506409 от 28.10.2003

Кадастровый № 74:0603079000

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Общества с ограниченной ответственностью "БЕРМИ"
По адресу: во владении 61 по Нехимовскому проспекту

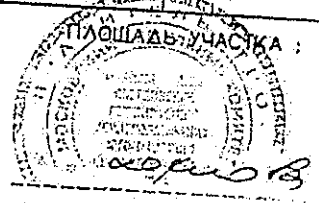
Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ р1

| № ТОЧЕК | РУМБЫ ГРАД МИН | ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М) | РАДИУС КРИВОЙ (М) |
|---------|-------------------|---|-------------------------|
| 1-2 | ЮВ 45 0.0 | 0.003 | |
| 2-3 | ЮЗ 43 25.6 | 14.370 | |
| 3-4 | СЗ 44 23.1 | 49.151 | |
| 4-5 | СВ 44 32.8 | 14.297 | |
| 5-1 | ЮВ 44 27.7 | 48.866 | |

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 702.2 КВ.М.



Начальник ТОРЭ

М.П.

Г.М. Касимов

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ОЛМА-ФИНАНС»

ИНН 7707500642, ОГРН 1037739831326
 Место нахождения: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1
 Почтовый адрес: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1
 р/с 40701810600140000020 в Банк ВТБ (ОАО) г. Москва
 БИК 044525187 к/с 30101810700000000187
 Телефон: (495) 699-96-15 Факс: (495) 699-61-71

Исх. № 1869 от 24.06.2011

Генеральному директору
 ЗАО «АВ-Инвест»

Русову С.Н.

УВЕДОМЛЕНИЕ

по договору аренды нежилого помещения
 №НП61.01-0606/Д от 06 июня 2006 года

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», являющееся арендодателем по договору аренды нежилого помещения №НП61.01-0606/Д от 06.06.2006 г. (далее – договор аренды), в соответствии с п. 3.2. договора аренды настоящим *уведомляет* о нижеследующем:

1. Постоянная часть арендной платы по договору аренды нежилого помещения № НП61.01-0606/Д от 06.06.2006 г. за пользование Помещением, указанным в п. 2.1. Договора аренды, устанавливается в размере 51 085,94 (Пятьдесят одна тысяча восемьдесят пять целых девяносто четыре сотых) условных единицы в месяц без учета НДС.

2. Ставка постоянной арендной платы по договору аренды нежилого помещения № НП61.01-0606/Д от 06.06.2006 г., установленная п. 1 данного уведомления, вступает в действие с «01» августа 2011 г.

Генеральный директор



Машкова Е.А.

Уведомление получено

27» июля 2011»

Представитель ЗАО «АВ-Инвест»

Нат. Суровкина

Генеральный директор

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ОЛМА-ФИНАНС»

ИНН 7707500642, ОГРН 1037739831326
 Место нахождения: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1
 Почтовый адрес: 127051, г. Москва, Малый Каретный пер., д. 7, стр. 1
 р/с 40701810600140000020 в Банк ВТБ (ОАО) г. Москва
 БИК 044525187 к/с 30101810700000000187
 Телефон: (495) 699-96-15 Факс: (495) 699-61-71

Исх. № 717 от 27 марта 2014 г.

Генеральному директору
 ЗАО «АВ-Инвест»

Русову С.Н.

УВЕДОМЛЕНИЕ

по Договору аренды нежилого помещения
 №НП61.01-0606/Д от 06 июня 2006 года

ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «ОЛМА-ФИНАНС», являющемся Арендодателем по Договору аренды нежилого помещения №НП61.01-0606/Д от 06.06.2006 г. (далее по тексту Договор аренды), в соответствии с п. 3.2. Договора аренды настоящим *уведомляет* о нижеследующем:

1. Постоянная часть Арендной платы по Договору аренды нежилого помещения № НП61.01-0606/Д от 06.06.2006 г. за пользование Помещением, указанным в п. 2.1. Договора аренды, устанавливается в размере 53640, 24 (Пятьдесят три тысячи шестьсот сорок целых двадцать четыре сотых) условных единицы в месяц без учета НДС.

2. Ставка Постоянной части Арендной платы по Договору аренды нежилого помещения № НП61.01-0606/Д от 06.06.2006 г., установленная п. 1 данного уведомления, вступает в действие с «01» мая 2014 г.

Генеральный директор



Виноградов К.В.

Уведомление получено

27» марта 2014 г.

Представитель ЗАО «АВ-Инвест»

Генеральный директор
ООО «ЭКСО» ТП
Н.К. Заслнв

ООО «ЭКСО» ТП РФ



дата: 24.11.2010
лист 2

Проставлено и пронумеровано

