



## **Независимый центр экспертизы и оценки**

129128, г. Москва, ул. Бажова, д. 18  
+7 (499) 502 35 80; +7 (499) 502 35 84  
www.expertiza-center.ru; info@expertiza-center.ru

### **ОТЧЕТ № 67-05/19**

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
нежилого помещения общей площадью 1005,5 кв.м,  
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская д.60,  
подвал помещение I, комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, с 8 по 15, этаж 1  
помещение I, комнаты 1, 1а, 2, 2а, с 3 по 6, 6а, с 7 по 21**

**Эксперт: ООО «Независимый центр экспертизы и оценки»**

**Заказчик: ЗАО «Лада Инжиниринг Инвест Компани»**

**Дата определения стоимости: 28 мая 2019 г.**

**Дата составления Отчета: 14 июня 2019 г.**

Москва, 2019 год



## Независимый центр экспертизы и оценки

129128, г. Москва, ул. Бажова, д. 18  
+7 (499) 502 35 80; +7 (499) 502 35 84  
www.expertiza-center.ru; info@expertiza-center.ru

Конкурсному управляющему  
ЗАО «Лада Инжиниринг  
Инвест Компани»  
г-ну Стрекалову А.В.

### Уважаемый Александр Викторович!

На основании Договора № 67-05/19 от 28 мая 2019 г. Оценщик ООО «Независимый центр экспертизы и оценки», подписавший данный Отчет, произвел оценку рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006010:3127, общей площадью 1 005,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская д.60, подвал помещение I, комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, с 8 по 15, этаж 1 помещение I, комнаты 1, 1а, 2, 2а, с 3 по 6, 6а, с 7 по 21.

Оценка недвижимого имущества произведена в соответствии с Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО №7), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года и 25 сентября 2014 года № 297, № 298, № 299, №611.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об объекте, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что величина рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006010:3127, общей площадью 1 005,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская д.60 по состоянию на дату оценки 28 мая 2019 г., составляет:

**102 395 310 рублей**

**(Сто два миллиона триста девяносто пять тысяч триста десять)  
руб. с учетом НДС.**

Настоящий Отчет предназначен для использования исключительно в указанных целях с обязательным учетом условий, допущений и ограничений, содержащихся в данном отчете.

С уважением,

Генеральный директор

Татаринев И.Н.

14 июня 2019 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|  |    |
|--|----|
| 1. ВОДНАЯ ЧАСТЬ.....   | 5  |
| 1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....   | 5  |
| 1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....   | 5  |
| 1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....   | 7  |
| 1.4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....   | 8  |
| 1.5 ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....  | 9  |
| 1.6 СПИСОК СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ<br>СТОИМОСТИ.....   | 13 |
| 1.7 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....  | 14 |
| 1.8 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<br>ДАНЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....   | 16 |
| 1.9 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ<br>ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.....  | 17 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 18 |
| 2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И<br>КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....   | 18 |
| 2.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<br>.....   | 18 |
| 2.3 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 20 |
| 2.4 ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 23 |
| 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....   | 24 |
| 2.6 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....   | 28 |
| 2.7 ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ.....   | 28 |
| 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....  | 29 |
| 3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ НА РЫНОК<br>ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....  | 29 |
| 3.2 ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РФ.....   | 31 |
| 3.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ<br>ИССЛЕДУЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....  | 34 |
| 3.4 ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ.....   | 35 |
| 3.5 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С<br>ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА ПРОДАЖИ ТОРГОВОЙ<br>НЕДВИЖИМОСТИ В Г. МОСКВЕ..... | 38 |
| 3.6 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И<br>ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....   | 39 |
| 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....   | 48 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 5.    | ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....   | 51 |
| 5.1   | ЭТАПЫ ОЦЕНКИ .....   | 51 |
| 5.2   | ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....                                     | 52 |
| 5.2.1 | <i>Сравнительный подход</i> .....                                      | 53 |
| 5.2.2 | <i>Доходный подход</i> .....   | 53 |
| 5.2.3 | <i>Затратный подход</i> .....  | 54 |
| 5.3   | МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....                          | 54 |
| 5.3.1 | <i>Затратный подход</i> .....  | 55 |
| 5.3.2 | <i>Сравнительный подход</i> .....                                      | 55 |
| 5.3.3 | <i>Доходный подход</i> .....   | 56 |
| 5.4   | ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....                           | 57 |
| 6.    | ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....                   | 59 |
| 6.1   | ПОРЯДОК РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                | 59 |
| 6.2   | РЕПРЕЗЕНТАТИВНАЯ (ПРЕДСТАВИТЕЛЬНАЯ) ВЫБОРКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ<br>..... | 61 |
| 6.3   | РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                         | 62 |
| 7.    | ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....                        | 73 |
| 7.1   | ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....           | 73 |
| 7.2   | РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                         | 74 |
| 7.2.1 | <i>Расчет арендной ставки</i> .....                                    | 74 |
| 7.2.2 | <i>Расчет доходов и расходов</i> .....                                 | 75 |
| 8.    | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....   | 78 |
|       | ПРИЛОЖЕНИЯ .....   | 82 |

## 1. ВОДНАЯ ЧАСТЬ

### 1.1 Основные факты и выводы

*Таблица 1. Основные факты и выводы*

| <b>Наименование</b>  | <b>Описание</b>   |
|--|---|
| Номер Отчета об оценке   | Отчет № 67-05/19  |
| Основание для проведения оценки объекта оценки   | Договор № 67-05/19 от 28.05.2019 г.   |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки   | Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006010:3127, общей площадью 1 005,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская д.60, подвал помещение I, комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, с 8 по 15, этаж 1 помещение I, комнаты 1, 1а, 2, 2а, с 3 по 6, 6а, с 7 по 21 |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки                               | Право собственности<br>Правообладатель Закрытое акционерное общество «Лада Инжиниринг Инвест Компани»   |
| Вид стоимости  | Рыночная стоимость  |
| Цель оценки  | Определение рыночной стоимости Объекта оценки   |
| Предполагаемое использование результатов оценки  | Заказчик обязуется использовать Отчет в целях выставления имущества на торги  |
| Дата оценки  | 28 мая 2019 г.  |
| Дата осмотра   | 31 мая 2019 г.  |
| Срок проведения оценки   | 28 мая 2019 г. – 14 июня 2019 г.  |
| Дата составления Отчета  | 14 июня 2019 г.   |
| Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки | Доллар США – 64,4636 руб.   |
| <b><i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.</i></b>               |   |
| В рамках затратного подхода  | Не применялся   |
| В рамках доходного подхода   | 96 075 525,00   |
| В рамках сравнительного подхода  | 108 715 095,00  |
| <b><i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом округлений</i></b>                     |   |
| Рыночная стоимость, руб.   | <b>102 395 310</b><br><b>(Сто два миллиона триста девяносто пять тысяч триста десять) руб.</b>  |

### 1.2 Задание на оценку

*Таблица 2. Общая характеристика объекта оценки*

| <b>Показатель</b>   | <b>Описание или характеристика показателя</b>   |
|---|---|
| Объект оценки   | Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006010:3127, общей площадью 1 005,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская д.60   |
| Состав объекта оценки   | Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006010:3127, общей площадью 1 005,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская д.60, подвал помещение I, комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, с 8 по 15, этаж 1 помещение I, комнаты 1, 1а, 2, 2а, с 3 по 6, 6а, с 7 по 21 |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, | Осмотр объекта произведен по стандартному (типичному для оценочной практики) алгоритму, обстоятельств,  |

| Показатель   | Описание или характеристика показателя   |
|--|--|
| объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют  | препятствующих проведению осмотра не выявлено  |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации  | Информация и материалы, необходимые для проведения оценки, предоставлены в порядке и с соблюдением сроков, отраженных в договоре на проведение работ по оценке |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) | Отсутствует  |
| <b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей:</b>   |  |
| Адрес  | : г. Москва, ул. Люсиновская д.60  |
| Тип здания, в котором расположен оцениваемый объект  | Торговое   |
| Этаж расположения  | Подвал, этаж № 1   |
| Номер на поэтажном плане   | Подвал помещение I, комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, с 8 по 15, этаж 1 помещение I, комнаты 1, 1а, 2, 2а, с 3 по 6, 6а, с 7 по 21                                     |
| Вход в помещение   | Единая входная группа  |
| Общая площадь, кв. м   | 1 005,5  |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Право собственности. Существующие ограничения (обременения) права не зарегистрированы. <sup>1</sup>  |
| Состояние оцениваемого объекта   | Стандартная отделка  |
| Назначение помещения   | Торговое   |
| Текущее использование  | Торговое   |
| Коммуникации   | Все центральные  |
| Балансовая стоимость   | Не предоставлена Заказчиком  |

**Таблица 3. Основные положения**

| Наименование                                 | Описание  |
|--|---|
| Объект оценки                                | Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006010:3127, общей площадью 1 005,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская д.60   |
| Инвентаризационная стоимость, руб.           | Сведений нет  |
| Существующие ограничения (обременения) права | Не зарегистрированы.  |
| Вид стоимости                                | Рыночная стоимость  |
| Цель оценки                                  | Определение рыночной стоимости  |
| Задача оценки                                | Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения |

<sup>1</sup> Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 77/100/319/2018-914 от 23.04.2019г.

| Наименование   | Описание   |
|--|--|
| Предполагаемое использование результатов оценки  | Заказчик обязуется использовать Отчет в целях выставления имущества на торги   |
| Дата оценки  | 28 мая 2019 г.   |
| Дата осмотра   | 31 мая 2019 г.   |
| Дата составления Отчета  | 28 мая 2019 г. – 14 июня 2019 г.   |
| Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки | Доллар США – 64,4636 руб.  |
| Допущения, на которых должна основываться оценка   | <p>Исполнитель (Оценщик) принимает предоставленную Заказчиком документацию и информацию об объекте оценки без проведения ее дополнительной проверки и не несет ответственности за ее достоверность.</p> <p>Расчет рыночной стоимости объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений на объект оценки и (или) обременений прав на объект оценки.</p> <p>Иные допущения и ограничения, возникающие в процессе проведения оценки, будут указаны в отчете об оценке.</p> <p>В отчете об оценке итоговый результат оценки стоимости объекта оценки приводится оценщиком без своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.</p> |

### 1.3 Сведения о Заказчике и Оценщике

| Заказчик   |  |
|--|--|
| Полное наименование  | Закрытое акционерное общество «Лада Инжиниринг Инвест Компани»   |
| Краткое наименование   | ЗАО «ЛИИК»   |
| Юридический адрес  | 143032, Московская область, Одинцовский район, деревня Молоденово, 33, ком 6   |
| Фактический адрес  | 143032, Московская область, Одинцовский район, деревня Молоденово, 33, ком 6   |
| Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения ОГРН                         | ОГРН 1027739144553, дата присвоения 03.09.2002 г.  |
| ИНН/КПП  | 7702128300/503201001   |
| Конкурсный управляющий   | Стрекалов Александр Викторович   |
| Оценщик  |  |
| Фамилия, Имя, Отчество   | Шишкина Анна Владимировна  |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков                               | Оценщик I категории, включен(а) в реестр членов саморегулируемой организации ООО «Российское Общество оценщиков» 18.09.2018, регистрационный № 010340  |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | <p>Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия». Квалификация: экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: «Оценка собственности». Диплом КЕ № 40736 выдан 30.05.2012.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» от 25 мая 2018 №012661-1</p>   |
| Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика                                  | <p>Договор (страховой полис) № 433-121121/18/0325R/776/00002/18-010340 от 07.09.2018 г. обязательного страхования ответственности оценщика в СПАО «ИНГОССТРАХ» и АО «АльфаСтрахование». Срок действия с 01.01.2019 до 30.06.2020. Размер страховой суммы: 300 000 (Триста тысяч) рублей.</p> <p>Договор (страховой полис) № 022-073-001817/18-1 от 11.04.2019 г. страхования ответственности оценщика в ООО «Абсолют Страхование». Срок действия с 25.05.2019 до 31.12.2020.</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | Размер страховой суммы: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.  |
| Квалификация   | Оценщик I категории  |
| Стаж работы в оценочной деятельности   | Стаж работы в оценочной деятельности – 6 лет   |
| Местонахождение  | 129128, г. Москва, ул. Бажова, д. 18   |
| <b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b> |  |
| Сторонние организации и специалисты не привлекались  |  |
| <b>Сведения о юридическом лице, с которым у Оценщика заключен трудовой договор</b>                             |  |
| Организационно-правовая форма и наименование   | ООО «Независимый центр экспертизы и оценки»  |
| Юридический адрес (месторасположение)  | 129128, г. Москва, ул. Бажова, д. 18   |
| Фактический адрес  | 129128, г. Москва, ул. Бажова, д. 18   |
| ОГРН   | 1097746003948 от 16.01.2009 г.   |
| Дата регистрации   | 16.01.2009 г.  |
| ИНН/КПП  | 7718749864/771601001   |
| Телефон/факс   | 8(499)502-35-84, 8(495)981-60-10   |
| Банковские реквизиты   | р/с №40702810038040021513 ПАО "Сбербанк России", г. Москва кор./с 3010181040000000225 БИК 044525225  |
| Генеральный директор   | Татаринев Игорь Николаевич   |
| Сведения о страховании ответственности организации   | Страховое ПАО «РЕСО-Гарантия». Договор страхования 922/1511332867 от 20.03.2019., срок действия с 24 марта 2019 года по 23 марта 2020 года |

#### 1.4 Допущения и ограничительные условия

Излагаемые ниже допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

1 Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, за исключением оговоренных в Отчете. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничений и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации.

2 Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании информации, полученной из источников открытого доступа.

3 Вся информация и документация, предоставленная Заказчиком, его представителями или сторонними специалистами, является надежной и достоверной, и в ходе проведения оценки, принимается без какой-либо дополнительной проверки.

4 Вся отраслевая, статистическая и другая аналогичная информация, полученная Оценщиком из открытых источников отвечает требованиям достаточности и достоверности и принимается как есть и не может гарантировать абсолютную верификацию полученной информации, поэтому источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

5 В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

6 При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.



7 Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.

8 Владение этим Отчетом или его копией не влечет за собой права публикации всего Отчета или его части, он не может быть использован с какой-либо целью никем, кроме клиента без предварительного согласия клиента или оценщика, и в любом случае только с соответствующим указанием авторства.

9 Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме.

10 Настоящий Отчет может использоваться только по указанному в нем назначению.

11 Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки.

12 Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей.

13 От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества, или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение.

14 Рыночная стоимость определена на основании осмотра, предоставленной документации и интервью с представителем Заказчика.

15 Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте Отчета оговариваются специальные допущения, связанные с методикой расчета.

### **1.5 Основные термины и определения**

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна.

**Арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

**Виды стоимости:** рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости.

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

**Единица сравнения** – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

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

**Затраты** – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

**Затраты на воспроизводство** - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Затраты на замещение** - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Здание** - наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производств, хранения продукции или содержания животных. (СНиП 10-01-94).

**Земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

**Землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования. Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении участка в пользование.

**Землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству. Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.

**Накопленный износ** – это уменьшение затрат замещения улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

**Износ физический** - это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Различают устранимый и неустранимый физический износ. Устранимый физический износ – это износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход. Неустранимый физический износ – это износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход.

**Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности.

**Инфляция** – обесценение денег, вызванное превышением количества денег, находящихся в обращении, над их товарным обеспечением.

**Итоговая стоимость объекта оценки** – определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Корректировки (поправки)** – используются в подходе к оценке на основе прямого сравнительного анализа продаж. Прибавляемые или вычитаемые суммы, принимающие во внимание различия между сопоставимыми и оцениваемыми объектами.

**Метод оценки** – является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Наиболее эффективное использование объекта оценки** – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**Недвижимое имущество** – земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения, в том числе постройки с совокупностью всех сооружений над и под землей. К недвижимому имуществу относится всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

**Недвижимость** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

**Объекты оценки** – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определённого вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Отчет об оценке** - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, 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.

**Оценка** – процесс определения стоимости объекта оценки на определённую дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки.

**Оценочная деятельность** – деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Подход к оценке** – представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Основаны на предпосылках (предположениях) мотивах поведения потенциального покупателя объекта оценки. Стандартными подходами являются затратный, сравнительный и доходный.

**Пользователь** - лицо, у которого находится в пользовании, в эксплуатации какое-нибудь имущество.

**Право собственности** – право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от использования недвижимого имущества, включающее право продажи, обмена, дарения, завещания, раздела участка и т. д.

**Процедура оценки** – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных, нормативных и иных данных, а также проведение расчетов стоимости и оформление результатов оценки.

**Разрешенное использование** – целевое назначение недвижимости, включающее диапазон незапрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

**Результат оценки** - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

**Риск** – неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от неопределенности, понятие «риск» более субъективно – последствия реализации проекта неблагоприятные для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

**Рынок недвижимости** – совокупность потока информации, касающегося сделок с недвижимостью, а также операций по развитию управления и финансирования недвижимости в условиях рыночных отношений.

**Собственник имущества (с.и.)** - владелец, который пользуется и распоряжается принадлежащим ему имуществом. С.и. может передавать свои полномочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом другому лицу, использовать имущество с целью получения прибыли и т.д.

**Согласование результатов оценки** – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью применения различных подходов к оценке.

**Сооружения** – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена** – цена продажи объекта - аналога имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Стоимость** – расчётная величина цены объекта оценки, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Устаревание** – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

**Устаревание функциональное** вызывается несоответствием характеристик зданий (сооружения) современным рыночным стандартам и представлениям о

характеристиках рассматриваемого типа недвижимости (несовременная компоновка, устаревание инженерного оборудования). Устранимое функциональное устаревание - это устаревание, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход. Неустранимое функциональное устаревание – это устаревание, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход, и которое ведёт к уменьшению стоимости объекта из-за факторов, связанных с качественными характеристиками здания (планировка, этажность и т.д.).

**Устаревание внешнее** вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов - изменением ситуации на рынке, неблагоприятным окружением, экологическими условиями, ухудшением финансовых и законодательных условий и т.д. Экономическое устаревание, как правило, является неустранимым, поскольку затраты на покупку окружающих объектов и устранение соответствующих вредных элементов ради увеличения стоимости одного оцениваемого объекта нерациональны.

**Физическое лицо** – гражданин, обладающий гражданской правоспособностью (способностью иметь гражданские права и нести обязанности). Физическое лицо может владеть имуществом (экономическими активами), совершать сделки, отвечать по обязательствам.

**Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта** – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

**Цель оценки** - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершённой или планируемой сделки. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на её формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных.

**Ценовое зонирование** – последовательность действий по разделению границ фрагментов территории муниципального образования «городской округ Сочи», в границах которых расположены объекты недвижимости, изымаемые в соответствии со строительством олимпийских объектов, и объекты недвижимости, предоставляемые собственниками взамен изымаемого недвижимого имущества (зоны изъятия и зоны переселения, соответственно).

**Экономическая жизнь** - период времени, в течение которого имущество дает вклад в стоимость производимой продукции и оказываемых услуг. Экономическая и физическая жизнь могут сильно отличаться - ожидаемая физическая жизнь превосходит экономическую жизнь.

**Эффективный возраст** – время, прошедшее с момента изготовления имущества до даты проведения оценки с учетом условий эксплуатации.

**Юридическое лицо** – организация, имеющая в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечающее по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Юридическое лицо должно иметь самостоятельный баланс или смету.

## **1.6 Список стандартов оценки, использованных при определении стоимости**

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298.

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

5. Сводом стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015), утвержденным решением Совета РОО от 23.12.2015 протоколом № 07-р.

Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» является основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования данного Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

В соответствии со ст. 20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить Федеральному закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральным стандартам оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7).

ФСО №1 определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

ФСО №2 раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости.

ФСО №3 устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки.

ФСО №7 определяет требования к проведению оценки недвижимости, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3.

Отчет об оценке соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 и ССО РОО 2015.

## **1.7 Процесс оценки**

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение рыночной стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Основная задача **начального этапа** в процессе оценки – определение цели оценки или, в более общем виде, – идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности. Этап также включает заключение с заказчиком договора об оценке.

При заключении договора об оценке оценщик предоставляет заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке регулирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации фиксируется в договоре об оценке.

На **втором этапе** процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации. На втором этапе также производится установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и обработку: правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик осуществляет сбор и подтверждение той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности. Проводится анализ рынка, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции.

**Третий этап** в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

На данном этапе оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

**Четвертый этап** процесса оценки заключается в обобщении результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех

позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление объектом оценки и т.д.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

**Пятым этапом** является составление и передача заказчику отчета об оценке и заключения, если это необходимо.

### **1.8 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

#### **Учебная, правовая и методическая литература**

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122 от 21 июля 1997 года.
3. Федеральный Закон №135ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату определения стоимости).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.
8. Стандарты и правила ОПЭО, утвержденные Решением Правления Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», Протокол от «04» июля 2008 г. № 28/08.5.1. ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО).
9. Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н, Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. «Основы оценки стоимости недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
10. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.;
11. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
12. Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. М., 2007. – 144 с.;
13. Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1998;
14. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. 504 с.



### **Прочие источники**

Дополнительная информация, использованная в данном Отчете, получена из ряда других источников и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

### **1.9 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика**

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «Независимый центр экспертизы и оценки». Все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- в отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором Заказчика;
- Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика;
- при проведении оценочных работ не допускалось фактов вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и Юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, способного негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе на ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;
- размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1 Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки

Данные, представленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, включали в себя следующий перечень документов:

- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества № 50/001/006/2016-5445 от 24.03.2016 г.;
- Кадастровый паспорт помещения №77/501/16-862151 от 28 июля 2016 г.;
- Технический паспорт на домовладение, составлен по состоянию на 10 февраля 1998 г.;
- Договор аренды нежилого помещения № 1 от 23 ноября 2010 г. с дополнительными соглашениями;
- Договор аренды земельного участка № М-05-012464 от 30 октября 1998 года с дополнительными соглашениями.

Описание юридических, количественных и качественных характеристик объекта оценки представлено в таблицах ниже.

**Таблица 4. Анализ достаточности и достоверности полученной информации**

|  |   |
|--|---|
| <b>Анализ достоверности предоставленных для оценки документов</b>                  | Копия документов получены от Заказчика заверенные в надлежащем порядке. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика  |
| <b>Информация о виде и объеме прав на Объект оценки</b>                            | Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на оцениваемый объект недвижимости, содержащаяся в документах. Документы подтверждают существующие права на объекты недвижимости (реквизиты выписки из ЕГРН приведены выше, копии приложены в Приложении к настоящему Отчету). |
| <b>Сопоставление данных об Объекте оценки</b>                                      | Оценщиком установлено соответствие количественных и качественных характеристик оцениваемого помещения по параметрам, отраженным в представленных документах соответственно технического паспорта, во время проведенного осмотра.  |
| <b>Установление данных об обременении на Объект оценки</b>                         | Исходя из предоставленных документов, а также на основании допущений оцениваемый объект не имеет зарегистрированных обременений   |
| <b>Анализ достоверности и полноты информации полученной из открытых источников</b> | Анализ рынка коммерческой недвижимости указывает на то, что информация полученная из различных открытых источников, так или иначе подтверждается в виде общих статистических данных и данных общего состояния рынка по конкретному виду оцениваемого имущества.                       |

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему отчету. Заверенные Заказчиком копии хранятся в архиве Оценщика.

### 2.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006010:3127, общей площадью 1 005,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская д.60, подвал помещение I, комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, с 8 по 15, этаж 1 помещение I, комнаты 1, 1а, 2, 2а, с 3 по 6, 6а, с 7 по 21

Общая информация и основные характеристики оцениваемого объекта представлены ниже.

Таблица 5. Описание характеристик оцениваемого помещения

| Наименование  | Значение   |
|---|--|
| <b>Общая информация по объекту</b>  |  |
| Объект оценки   | Встроенное нежилое помещение   |
| Адрес   | г. Москва, ул. Люсиновская д.60  |
| Назначение  | Торговое   |
| Год постройки (степень строительной готовности)   | 1969   |
| Этаж расположения   | Подвал, 1 этаж   |
| Материал стен   | Крупноблочные  |
| Материал перекрытий   | Железобетонные   |
| Материалы внутренней отделки  | Стены – масляная окраска, штукатурка, обои;<br>Потолки – подвесные типа «армстронг»<br>Полы – керамическая плитка, линолеум;<br>Проемы – пластиковые стеклопакеты и заполнения дверных проемов заводского изготовления |
| Кадастровый номер здания, в котором расположен объект оценки                                    | 77:05:0001006:1045   |
| Кадастровый номер объекта оценки  | 77:01:0006010:3127   |
| Кадастровая стоимость объекта оценки, руб.  | 68 500 693,00  |
| Общая площадь здания, кв. м   | 5 618,8  |
| Общая площадь оцениваемых помещений, кв. м  | 1 005,5  |
| <b>Инженерное оборудование и коммуникации</b>   |  |
| Холодное водоснабжение  | Централизованное   |
| Горячее водоснабжение   | Централизованное   |
| Канализация   | Централизованное   |
| Электроснабжение  | Централизованное   |
| Теплоснабжение  | Централизованное   |
| Вентиляция  | Приточно-вытяжная  |
| Телефон   | Есть   |
| Интернет  | Есть   |
| <b>Юридический статус</b>   |  |
| Имущественные права на объект оценки  | Право собственности  |
| Субъект права   | ЗАО "Лада Инжиниринг Инвест Компани"   |
| Реквизиты правоудостоверяющего документа  | Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества № 50/001/006/2016-5445 от 24.03.2016 г   |
| Наличие обременения   | Не зарегистрировано  |
| Наличие сервитута   | Нет  |
| Соответствие планировочных решений объекта оценки указанным решениям в технической документации | Соответствует  |

## 2.3 Анализ местоположения объекта оценки

### Общая характеристика г. Москвы<sup>2</sup>



Город Москва - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, входит в первую десятку городов мира по численности населения.

**Рисунок 1 Местоположение г. Москвы на карте РФ**

Территория города на 2012 год составляет 2 511 кв. км. Треть (870 кв. км) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1 641 кв. км - за кольцевой автодорогой.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Крупнейший по численности населения город России и ее субъект - 12 380 664 человек, плотность населения – 4 833,36 чел./кв. км. Как субъект федерации город Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-Западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

*Экономические преимущества и недостатки.* Выгодное центральное экономико-географическое положение Москвы в России является главным фактором ее развития. Трудности связаны с перегруженностью города непрофильными производствами (автомобилестроение, металлургия). Остро стоят также транспортные и экологические проблемы. Определенную угрозу социальной стабильности создает значительное имущественное расслоение населения.

*Специализация.* Москва - крупнейший управленческий, финансовый, банковский, торговый, научный и культурный центр России. В г. Москве сосредоточены офисы почти всех ведущих российских компаний. Это также крупный транспортный узел, в котором сходятся 11 линий железных дорог, 13 автомобильных дорог, имеется 3 речных порта, 4 аэропорта (Внуково, Домодедово, Шереметьево, Быково). В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

#### *Инвестиционный рейтинг*

Инвестиционный рейтинг г. Москвы – 1А, что означает максимальный потенциал - минимальный риск. Среди регионов России по инвестиционному риску занимает 13-е место, по инвестиционному потенциалу - 1-е место<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Источник информации: свободная энциклопедия <http://ru.wikipedia.org/>

### Основные отрасли инвестирования



**Рисунок 2 Основные отрасли инвестирования г. Москвы**

Объект оценки расположен в Даниловском районе Южного административного округа (ЮАО) г. Москвы. Далее приводится краткое описание округа месторасположения объекта оценки.

#### Юго-Восточный административный округ

Южный административный округ занимает площадь 132 кв. км, что составляет более 12 % территории Москвы. Это единственный административный округ Москвы (не считая Центрального), все районы которого расположены в пределах МКАД.

ЮАО – это более 1,7 млн. жителей. При этом крупные районы – Орехово-Борисово Южное, Бирюлево Восточное, Чертаново Южное и др., традиционно причисляемые к «спальным», - соседствуют с промышленными районами.

Возникновение промышленного производства на юге Москвы относится к началу XVII века. Многие предприятия перешагнули столетний рубеж.

Сегодня в округе осуществляют свою деятельность свыше 16,5 тыс. малых и средних предприятий, более 180 предприятий и организаций научно-промышленного комплекса.

В ЮАО г. Москвы в последние годы уделяется большое внимание развитию научно-технического потенциала институтов и предприятий, многие из которых являются флагманами в своих отраслях. Разработки российских ученых, а также проекты малых инновационных предприятий — технопарк МИФИ, НПО «Итэлма», ООО «ЕВРААС», ООО «АСПО» — стали визитной карточкой Южного административного округа не только в России, но и за рубежом. В округе ведется грандиозный эксперимент по реорганизации промзон. Убыточные предприятия уступают место наукоемким и высокотехнологичным компактным производствам, которые в будущем станут ядром столичной промышленности.

Южный административный округ — лидер в Москве в развитии малого предпринимательства. 15 тысяч предприятий малого бизнеса обеспечивают рабочие места для 150 тыс. человек.

Природный комплекс ЮАО включает в себя лесопарки, парки, скверы, озелененные территории, долины рек. На территории округа 72 водоема площадью 22,6 га, что составляет порядка 24 % общей площади водных поверхностей Москвы.

<sup>3</sup>

Источник информации: [https://raexpert.ru/rankingtable/region\\_climat/2017/tab1](https://raexpert.ru/rankingtable/region_climat/2017/tab1), [https://raexpert.ru/rankingtable/region\\_climat/2017/tab2](https://raexpert.ru/rankingtable/region_climat/2017/tab2), [https://raexpert.ru/rankingtable/region\\_climat/2017/tab3](https://raexpert.ru/rankingtable/region_climat/2017/tab3)

Гордостью округа является музей-заповедник «Царицыно» и одно из древнейших мест Москвы музей-заповедник «Коломенское».

### **Даниловский район**

Даниловский район — район в Южном административном округе города Москвы, которому соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Даниловский.

Значительная часть района занята промышленными предприятиями, крупнейшее из которых — ЗИЛ, ныне не действующий. Единственный район Москвы, располагающийся на обоих берегах Москва-реки

По данным на 2010 год площадь территории района составляет 1259,6 га. Население — 93 418 чел. (2018). Плотность населения — 7135,9 чел./км<sup>2</sup>, площадь жилого фонда — 2847,4 тыс. м<sup>2</sup> (2010 год).

Границы Даниловского района и внутригородского муниципального образования Даниловское проходят по:

Духовского переулка, далее по северо-восточной и северной границам территории Даниловского кладбища, осям: 1-го Рощинского проезда, улицы Шаболовки, улицы Шухова, Хавской улицы, ул. Павла Андреева, 1-го и 4-го Щипковских переулков, Дубининской улицы, Жукова проезда, Летниковской улицы, Кожевнической улицы, оси Новоспасского моста, оси русла реки Москвы, осям: Арбатецкой улицы, улицы Симоновский Вал, Велозаводской улицы, улицы Сайкина и проспекта Андропова, осям: Нагатинского спрямления реки Москвы и русла реки Москвы, осям: Автозаводского моста и развязки 3-го транспортного кольца до Духовского переулка.

Таким образом, Даниловский район граничит с районами «Замоскворечье», «Донской», «Нагатино-Садовники», «Южнопортовый», «Таганский» и «Нагатинский Затон».

До 1991 года нынешняя территория Даниловского района относилась к Пролетарскому и Москворецкому районам Москвы. В 1991 году в столице провели административную реформу, в результате которой были созданы новые административные и муниципальные округа. В состав таких округов входила только территория, которая была застроена социальными объектами и жилыми домами, но не промышленными предприятиями. Район Даниловский официально был образован в 1995 году. В 2002 году в него также вошел ТЕОС «Зил».

В настоящее время на территории района для детей функционируют 9 школ общеобразовательного характера и 18 дошкольных образовательных учреждений.

Система здравоохранения здесь представлена 2 взрослыми поликлиниками (поликлиника при больнице № 4 и поликлиника № 32), детской поликлиникой № 108, а также частными стоматологическими кабинетами и аптеками.

К местным достопримечательностям относятся знаменитый стадион «Торпедо» имени Эдуарда Стрельцова и конструктивистский жилой комплекс на Восточной улице, который был построен в конце 1920-х годов по проекту Бибикова и Волкова. Кроме того, в районе ныне действуют 4 православных храма.

В ближайшее время здесь будет сооружен новый жилой комплекс. Более того, в Даниловском планируется проведение работ по улучшению благоустройства района.

## 2.4 Описание локального месторасположения объекта оценки

Оцениваемый объект расположен на территории Даниловского района Южного административного округа города Москвы.

Городская инфраструктура месторасположения объекта оценки развита: в непосредственной близости от месторасположения объекта оценки находятся объекты социальной инфраструктуры, административно-торговые здания, объекты бытового обслуживания, жилые здания со встроенными коммерческими помещениями и т.д.

Доступность объекта общественным транспортом. Ближайшие станции метрополитена «Серпуховская» и «Тульская» расположены в 1 100 м от объекта оценки. Ближайшая остановка наземного городского транспорта расположена в 100 м от объекта. До крупной автомагистрали городского значения – Люсиновская улица 20 м.

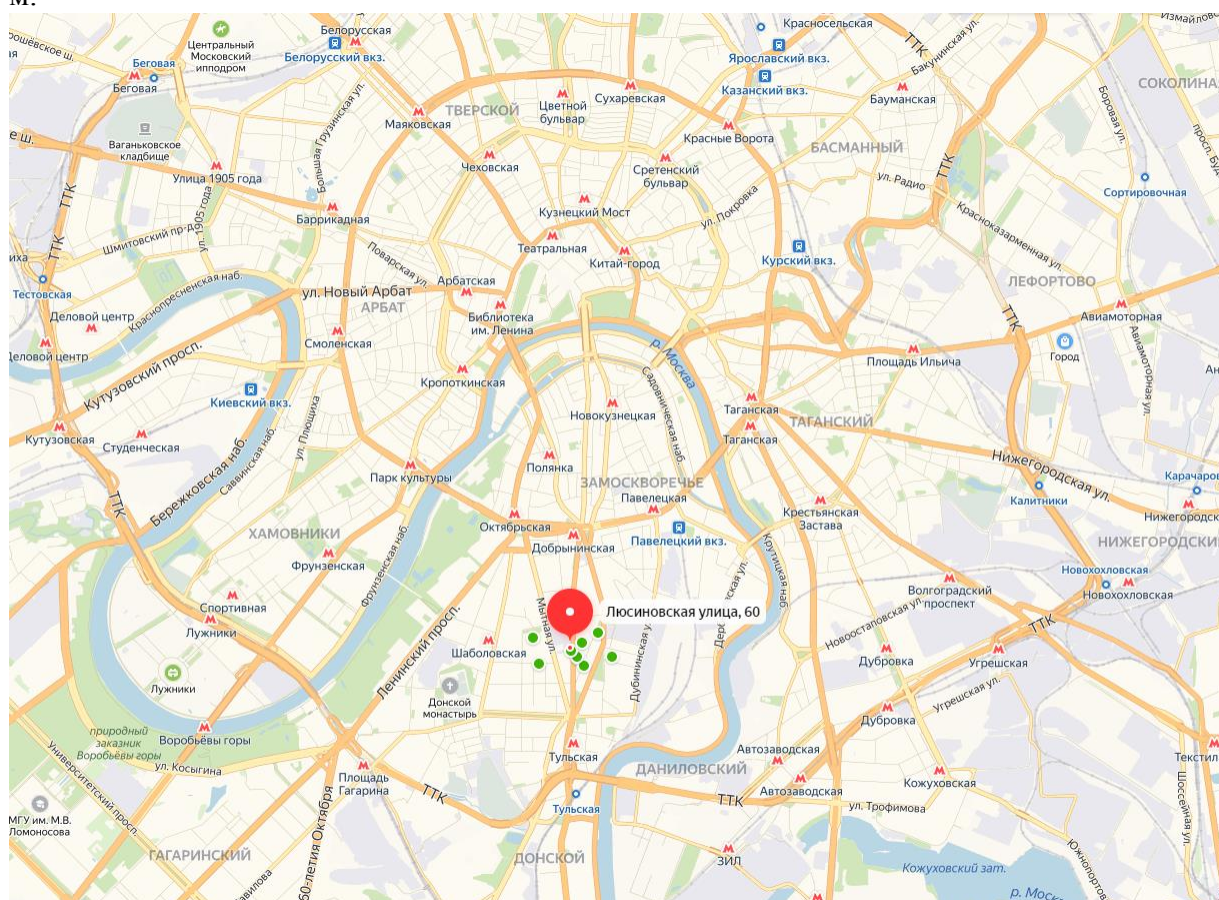


Рисунок 3 Местоположение Объекта оценки

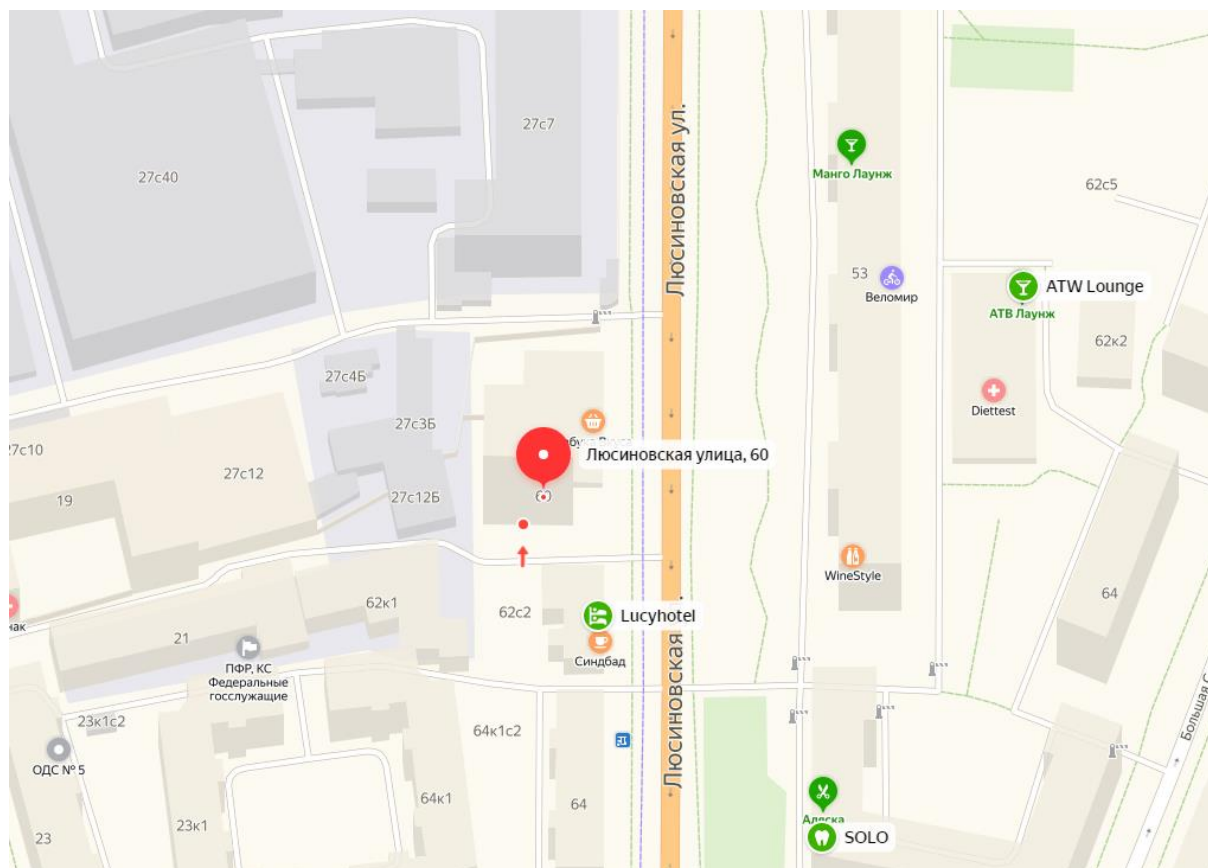


Рисунок 4. Местоположение Объекта оценки (локальная карта)

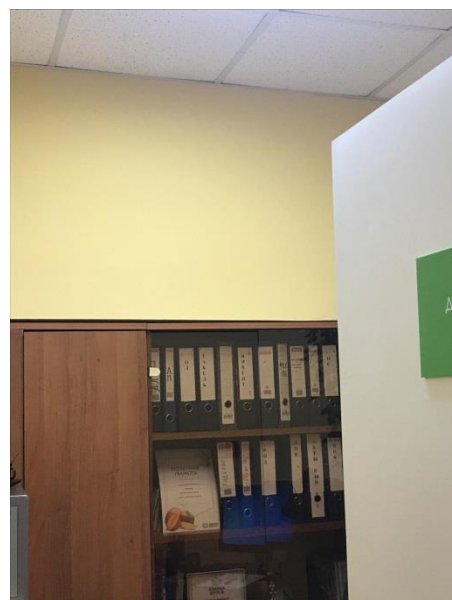
## 2.5 Фотографии объекта оценки

Нежилые помещения с кадастровым номером 77:01:0006010:3127, расположенные по адресу:  
г. Москва, ул. Люсиновская, д. 60

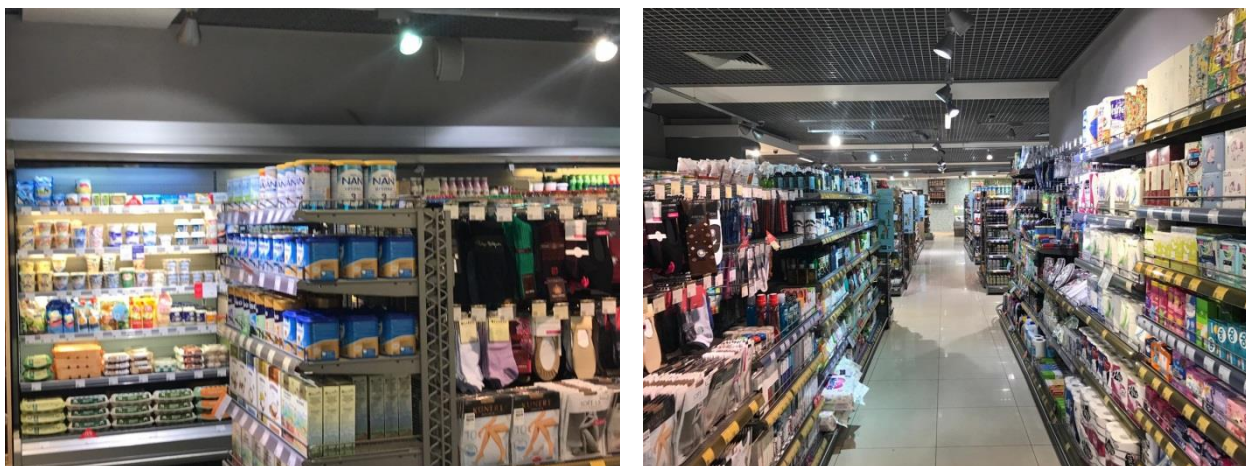












## **ВЫВОДЫ:**

- ✓ Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение (торгового назначения), расположенное в здании пристроенном к жилому дому;
- ✓ Оцениваемый объект имеет конструктивные и объемно-планировочные характеристики типичные для нежилых помещений торгового назначения;
- ✓ Оцениваемый объект расположен на территории Даниловского района Южного административного округа города Москвы;
- ✓ Городская и транспортная инфраструктура территорий прилегающих к территории месторасположения объекта оценки хорошо развита;
- ✓ Ближайшие станции метрополитена «Серпуховская» и «Тулская» расположены в 1 100 м от объекта оценки. Ближайшая остановка наземного городского транспорта расположена в 100 м от объекта. До крупной автомагистрали городского значения – Люсиновская улица 20 м.

Дальнейший анализ возможного использования Объекта оцени и определение сегмента рынка будет приведено в главе 3 «Анализ рынка объекта оценки и ценообразующих факторов», главе 4 «Анализ наиболее эффективного использования».

## **2.6 Информация о текущем использовании объекта оценки<sup>4</sup>**

На дату оценки Объект оценки используется по назначению в качестве нежилого помещения торгового назначения.

## **2.7 Экономические и внешние факторы**

Для Объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость Объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами Даниловского района города Москвы. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование Объекта оценки, также не зафиксированы.

<sup>4</sup>На основании визуального осмотра Объекта оценки

### **3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ и ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

Для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В настоящем Отчете раздел «Анализ рынка» подготовлен в соответствии с п. V ФСО 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, и содержит следующие данные:

- 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;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом варианте его использования;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта и другие выводы.

#### **3.1 Анализ влияния политической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта**

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильного и сильного государства, обеспечивающего безопасность и законность, предпринимательскую свободу, охрану собственности, благоприятную финансово-кредитную и налоговую политику, рост доходов населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем глобальные противоречия между странами по линии обладания природными ресурсами, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азия (в т.ч. Азиатская часть России), богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка, Япония). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах развития собственной страны и привлечь для этого современные технологии. Те страны, которые могут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

За последние двадцать лет в России сложилась стабильная система общественно-экономических отношений, основанных на многоукладности, на разных формах собственности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок научил

работать прибыльно, освободив экономику и, во многом, государство от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства всех отраслей экономики, росту конкурентоспособности и «специализации» страны в мировом разделении труда, как крупнейшего и высокотехнологичного производителя и поставщика энергоресурсов. Даже в условиях небывалого и нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Подтверждением этому является значительный рост внешнеторгового оборота России с большим положительным сальдо торгового баланса, что обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Важным условием дальнейшего экономического развития страны является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных электростанций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2»,
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа, а также международный грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что, несомненно, положительно отразится в дальнейшем и на экономике, и на доходах, и, соответственно, на рынке недвижимости.

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего противодействия со стороны США: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно отметить, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет.

Период 2018 - начало 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление рынка недвижимости обусловлено покупательской неуверенностью, учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной

перспективы на десятки лет вперед, чего мы не наблюдаем с 2014 года. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о конфронтации Запада с Россией) снизился потребительский спрос, спрос на дорогостоящие товары и снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития.

### 3.2 Обзор социально-экономической обстановки в РФ<sup>5</sup>

#### Обзор социально-экономической обстановки в РФ по итогам I квартала 2019 г.<sup>6</sup>

Таблица 6. Основные экономические и социальные показатели

|  | Март 2019г.             | В % к                |                      | 1 квартал 2019г. в % к 1 кварталу 2018г. | Справочно           |                     | 1 квартал 2018г. в % к 1 кварталу 2017г. |
|--|-------------------------|----------------------|----------------------|--|---------------------|---------------------|--|
|  |                         | марту 2018г.         | февралю 2019г.       |  | март 2018г. в % к   |                     |  |
|  |                         |                      |                      |  | марту 2017г.        | февралю 2018г.      |  |
| Валовой внутренний продукт, млрд. рублей   | 103 875,8 <sup>1)</sup> | 102,3 <sup>2)</sup>  | -                    | -  | 101,6 <sup>3)</sup> | -                   | -  |
| Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>  | -                       | 101,2                | 110,3                | 102,1                                    | 102,8               | 113,4               | 102,8                                    |
| Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей  | 284,3                   | 101,5                | 144,4                | 101,1                                    | 102,4               | 143,7               | 102,4                                    |
| Грузооборот транспорта, млрд. т-км   | 491,7                   | 101,9                | 111,9                | 102,1                                    | 104,3               | 111,9               | 102,5                                    |
| в том числе железнодорожного транспорта  | 231,3                   | 103,0                | 115,6                | 102,4                                    | 104,3               | 114,2               | 104,7                                    |
| Оборот розничной торговли, млрд. рублей  | 2 668,0                 | 101,6                | 108,7                | 101,8                                    | 103,0               | 109,1               | 102,7                                    |
| Объем платных услуг населению, млрд. рублей  | 803,2                   | 99,7                 | 102,1                | 101,0                                    | 101,7               | 105,1               | 102,0                                    |
| Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США  | 52,4 <sup>5)</sup>      | 103,9 <sup>6)</sup>  | 112,4 <sup>7)</sup>  | 98,3 <sup>8)</sup>                       | 122,2 <sup>6)</sup> | 100,3 <sup>7)</sup> | 125,5 <sup>8)</sup>                      |
| в том числе:   |                         |                      |                      |  |                     |                     |  |
| экспорт товаров  | 34,0                    | 108,6                | 112,9                | 98,8                                     | 121,4               | 93,1                | 126,8                                    |
| импорт товаров   | 18,4                    | 96,1                 | 111,4                | 97,4                                     | 123,5               | 114,6               | 123,0                                    |
| Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей  | 17 595,0 <sup>9)</sup>  | 104,3 <sup>2)</sup>  | -                    | -  | 104,8 <sup>3)</sup> | -                   | -  |
| Индекс потребительских цен   | -                       | 105,2                | 100,3                | 105,1                                    | 102,4               | 100,3               | 102,2                                    |
| Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>                             | -                       | 110,9                | 100,9                | 110,0                                    | 104,8               | 99,1                | 105,2                                    |
| Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>                                    |                         |                      |                      | 97,7                                     |                     |                     | 101,4 <sup>11)</sup>                     |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:                      |                         |                      |                      |  |                     |                     |  |
| номинальная, рублей  | 45 000 <sup>12)</sup>   | 105,2 <sup>12)</sup> | 104,5 <sup>12)</sup> | 105,6 <sup>12)</sup>                     | 111,3               | 105,0               | 112,7                                    |
| реальная   | -                       | 100,0 <sup>12)</sup> | 104,2 <sup>12)</sup> | 100,4 <sup>12)</sup>                     | 108,7               | 104,7               | 110,2                                    |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек                 | 3,5 <sup>13)</sup>      | 92,4                 | 96,2                 | 94,0                                     | 92,6                | 100,0               | 91,3                                     |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек | 0,8                     | 104,4                | 102,6                | 99,5                                     | 86,1                | 98,2                | 86,3                                     |

1) Данные за 2018г. (вторая оценка).

2) 2018г. в % к 2017 году.

3) 2017г. в % к 2016 году.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за февраль 2019 года.

6) Февраль 2019г. и февраль 2018г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Февраль 2019г. и февраль 2018г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-февраль 2019г. и январь-февраль 2018г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за январь-декабрь 2018 года.

10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по рас-чету показателей денежных доходов и расходов населения (приказ No 465 от 02.07.2014 с изменениями No 680 от 20.11.2018).

11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. No385-ФЗ.

12) Предварительная оценка.

13) Предварительные данные.

<sup>5</sup> Источник информации: файл «Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январемарте 2019 года» на сайте <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2016270602>

<sup>6</sup><http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/20140926>

Индекс промышленного производства в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,2%, в I квартале 2019 г. - 102,1%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 284,3 млрд. рублей, в I квартале 2019 г. – 645,8 млрд. рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2019 г. составил 574,6 млрд. рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, I квартале 2019 г. – 1 451,2 млрд. рублей, или 100,2%.

В марте 2019 г. построено 74,2 тыс. новых квартир, в I квартале 2019 г. – 197,3 тыс. новых квартир.

В I квартале 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1 412,6 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного – 651,9 млрд., автомобильного – 57,1 млрд., морского – 8,9 млрд., внутреннего водного – 6,2 млрд., воздушного – 1,6 млрд., трубопроводного – 657,0 млрд. тонно-километров.

Оборот розничной торговли в марте 2019 г. составил 2 668,0 млрд. рублей, или 101,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2019 г. – 7 614,7 млрд. рублей, или 101,8%.

В марте 2019 г. оборот розничной торговли на 94,7% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,3% (в марте 2018 г. - 94,4% и 5,6% соответственно).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в феврале 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 52,4 млрд. долларов США (3 452,1 млрд. рублей), в том числе экспорт – 34,0 млрд. долларов (2 242,1 млрд. рублей), импорт – 18,4 млрд. долларов (1 210,0 млрд. рублей).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в феврале 2019 г. составил 51,7 млрд. долларов США. Экспорт составил 34,4 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья – 30,3 млрд. долларов, в государства-участники СНГ – 4,0 млрд. долларов. Импорт составил 17,4 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья – 15,6 млрд. долларов, из государств-участников СНГ - 1,8 млрд. долларов.

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в январе-феврале 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 7,6 млрд. долларов США (506,5 млрд. рублей), в том числе экспорт – 5,0 млрд. долларов (335,1 млрд. рублей), импорт – 2,6 млрд. долларов (171,4 млрд. рублей).

В марте 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в марте 2019 г. составил 100,3%, с начала года - 101,3% (в марте 2018 г. - 100,1%, с начала года - 100,4%).



В марте 2019 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,5% (в марте 2018 г. - на 0,5%).

Цены на непродовольственные товары в марте 2019 г. увеличились на 0,3% (в марте 2018 г. - на 0,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2019 г. составила 15886,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 2,1%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2019 г. составила 4179,8 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,9% (с начала года - на 4,7%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2019 г., по оценке, составила 45000 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,2%, в 1 квартале 2019 г. - на 5,6%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в марте 2019 г. составила 75,0 млн. человек, или 51% от общей численности населения страны.

В марте 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,7 млн. человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,7% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,8 млн. человек, в том числе 0,7 млн. человек получали пособие по безработице.

### **Обзор социально-экономической обстановки в г. Москвы на 1 апреля 2019 г.<sup>7</sup>**

Предварительная оценка численности постоянного населения на 1 января 2019 года составила 12630,3 тыс. человек

Численность рабочей силы в январе-марте 2019 года по итогам обследования рабочей силы составила 7270,9 тыс. человек, в их числе 7180,8 тыс. человек, или 98,8% экономически активного населения были заняты в экономике и 90,1 тыс. чел. (1,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение марта 2019 года признано безработными 6,0 тыс. человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,6 тыс., или на 12%).

Численность трудоустроенных безработных в марте 2019 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,4 тыс. и составила 2,4 тыс. человек.

К концу марта 2019 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 38,6 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 30,6 тыс. человек имели статус безработного.

На конец марта 2019 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

<sup>7</sup>[http://mtuf.ru/files/documents/dep\\_econom\\_def/socsituation/soc\\_situation\\_01april2019.pdf](http://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01april2019.pdf)

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в марте 2019 года составил 99,0% к марту 2018 года.

Индекс потребительских цен в марте 2019 года составил – 100,3%. На продукты питания индекс составил – 100,8%, на непродовольственные товары -100,2%, на услуги – 100,0%. Индекс потребительских цен: март 2019 г. к декабрю 2018 г.– 101,9% (Справочно: февраль 2018г. к декабрю 2017 г. – 100,9%).

В марте 2019 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 22 888 руб. 73коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 4-й квартал 2018 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 12 марта 2019 г. № 181-ПП, составила – 16 087 рублей, для трудоспособного населения – 18 376 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 октября 2018 г. – 18 781 рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за февраль 2019 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 85370 рублей и увеличилась по сравнению с февралем 2018 года на 5,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в феврале 2019 года составила 100,4% к уровню февраля 2018 года.

За январь 2019 года количество убыточных организаций составило 1 612 или 34,7% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 201300,6 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 февраля 2019 года составила 16023,7 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1326,6 млрд. рублей или 8,3% (на 1 февраля 2018 года – 5,6%. на 1 января 2019 года – 8,6%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец января 2019 года составила 23985,9 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 17,1 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 февраля 2018 года – 0,1%. на 1 января 2019 года – 0,2%).

Дебиторская задолженность на 1 февраля 2019 года составила 15419,4 млрд. рублей, из неё просроченная – 748,6 млрд. рублей или 4,9% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 февраля 2018 года – 5,3%. на 1 января 2019 года – 4,7%).

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2019 года, суммарная задолженность составила 264,8 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 апреля 2018 года в 4,5 раза, по сравнению с 1 марта 2019 года - на 7%.

### **3.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит исследуемый объект**

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо

сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

**Таблица 7. Классификация рынков недвижимости**

| Признак классификации             | Виды рынков   |
|-----------------------------------|---|
| Вид объекта                       | Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов             |
| Географический (территориальный)  | Местный, городской, региональный, национальный, мировой   |
| Функциональное назначение         | Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений                               |
| Степень готовности к эксплуатации | Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства   |
| Тип участников                    | Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций  |
| Вид сделок                        | Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав   |
| Отраслевая принадлежность         | Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие                                     |
| Форма собственности               | Государственных и муниципальных объектов, частных   |
| Способ совершения сделок          | Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный |

На основании документов предоставленных заказчиком, изучения предоставленных документов, изучения местоположения объекта установлено, что объект оценки относится к объектам нежилого фонда и представляет собой торговое помещение с вспомогательными площадями (складские и административные площади).

### 3.4 Обзор рынка торговой недвижимости г. Москвы <sup>8</sup>

| Основные показатели*   |                      |
|--|----------------------|
| Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м <sup>2</sup>   | 12, 4/6,37           |
| Планируется к вводу в эксплуатацию в 2019 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м <sup>2</sup>  | ≈877,6/≈356,0        |
| Доля вакантных площадей, %   | 7,0<br>(без изм. )** |
| Условия аренды в торговых центрах Москвы:  |                      |
| торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год   | 0–120 000            |
| якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год   | 3 000–20 000         |
| Операционные расходы:  |                      |
| торговая галерея, руб./м <sup>2</sup> /год   | 6 000–10 000         |
| якорные арендаторы, руб./м <sup>2</sup> /год   | 1 500–3 000          |
| Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 жителей   | 509,5                |
| * В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м <sup>2</sup> , объединенных общей концепцией и единым управлением |                      |
| ** изменение по сравнению с показателем на конец 2018 г.   |                      |
| Источник: Knight Frank Research, 2019  |                      |

#### Предложение

По итогам I квартала 2019 г. общий объем предложения рынка торговой недвижимости Москвы составил 12,4 млн м<sup>2</sup> (GLA - 6,37 млн м<sup>2</sup>). Анонсированное ранее открытие ТРЦ «Саларис» (GLA – 70,2 тыс. м<sup>2</sup>) перенесено с марта 2019 года на апрель.

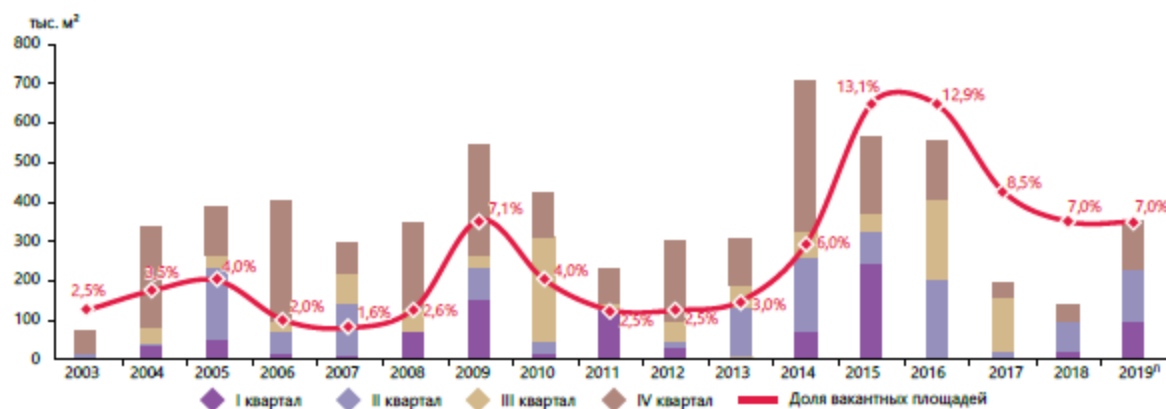
Всего до конца года заявлено к вводу в эксплуатацию 7 торговых центров, 3 из

<sup>8</sup> Источники информации: <https://www.knightfrank.ru/research/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6340.aspx?search-id=90a1a8cf-2599-4190-8049-fffe45c69af1&report-id=598&rank=1>

которых – торговые центры в составе ТПУ: «Саларьево» (GLA 70,2 тыс. м<sup>2</sup>), «Рязанская» (GLA 10,9 тыс. м<sup>2</sup>) и «Рассказовка» (GLA – 18,6 тыс. м<sup>2</sup>).

Предварительный прогноз нового предложения по итогам 2019 года может составить около 356 тыс. м<sup>2</sup> (GLA). Среди заявленных к открытию крупнейшими проектами являются ТРЦ «Остров мечты» (GLA – 70 тыс. м<sup>2</sup>) и МФК «Саларис» (GLA – 70,2 тыс. м<sup>2</sup>).

Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2019

Международные операторы, вышедшие на российский рынок в I квартале 2019 г.

| Бренд                  | Страна происхождения | Профиль                | Ценовой сегмент |
|------------------------|----------------------|------------------------|-----------------|
| 1 DKNY Sport           | США                  | Одежда / Обувь / Белье | Выше среднего   |
| 2 A Bathing Ape (Bape) | Япония               | Одежда / Обувь / Белье | Выше среднего   |
| 3 Rains                | Дания                | Одежда / Обувь / Белье | Выше среднего   |
| 4 Giorgio Magnani      | Италия               | Одежда / Обувь / Белье | Премиальный     |
| 5 Cult Gaia            | США                  | Одежда / Обувь / Белье | Премиальный     |

Источник: Knight Frank Research, 2019

### Спрос

Сохраняющийся низкий темп ввода нового предложения и волатильность индекса потребительской уверенности способствуют стабилизации среднерыночного показателя вакантности площадей в торговых центрах столицы. Так, уровень вакансии в торговых центрах Москвы за I квартал 2019 г. не изменился (относительно IV квартала 2018 г.) и составил 7%.

В крупнейших концептуальных торговых центрах доля свободных площадей составляет около 3% от общей арендопригодной площади объекта. При этом показатель вакансии в крупных торговых центрах, введенных в эксплуатацию более 2 лет назад, составляет 5,7%.

В I квартале 2019 г. на российский рынок вышло 5 международных розничных операторов, что на 2 меньше, чем за аналогичный период 2018 года и почти в три раза меньше показателя I квартала 2017 года. Все дебютанты – бренды, соответствующие ценовым сегментам «выше среднего» и «премиум», относятся к профилю «одежда, обувь, белье».

У ритейлеров усиливаются технологические процессы, особенно связанные со сближением онлайн и оффлайн сфер, автоматизацией рутинных процессов, защитой персональных данных. В марте открылся первый оффлайн-магазин крупного онлайн-ритейлера «Lamoda» в ТРЦ «Атриум». Компания Adidas открыла обновленный флагман на Красной Пресне, оснащенный не только технологическими новинками, но и возможностью для e-commerce: торговая точка должна аккумулировать заказы 50 московских магазинов с целью перемещения товара между этими магазинами в течение 90 минут.

Во взаимодействии с покупателями главной темой будет геймификация и ориентация на образ жизни клиентов.

### **Коммерческие условия**

В течение I квартала уровень арендных ставок не претерпел значительных колебаний и в целом остался в прежнем ценовом диапазоне. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне «фуд-корта» и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 тыс. руб./м<sup>2</sup>/год.

В то время как минимальные ставки аренды устанавливаются для аренды площадей более 2 000 м<sup>2</sup> для якорных арендаторов.

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

### **Прогноз**

На фоне ввода новых торговых площадей в 2019 г. мы ожидаем небольшого увеличения доли вакантных площадей в торговых центрах – до 7,7%, однако вакансия в стабилизированных торговых центрах, работающих больше двух лет, будет снижаться.

Согласно планам, анонсированным девелоперами торговых объектов, в 2019 г. на столичном рынке будет введено около 348,7 тыс. м<sup>2</sup> торговых площадей. К вводу заявлены такие крупные торговые объекты, как ТРЦ «Остров мечты» (GLA – 70 тыс. м<sup>2</sup>), три торговых центра в составе ТПУ: ТРЦ «Сказка» (GLA – 18,6 тыс. м<sup>2</sup>), МФК «Саларис» (GLA – 70,2 тыс. м<sup>2</sup>), в составе площадей ТПУ «Рязанская» (GLA – 10,9 тыс. м<sup>2</sup>) и проект торгового центра девелопера «Ташир» (GLA 68 тыс. м<sup>2</sup>) на Аминьевском шоссе. Также будет открыто 2 профессиональных аутлет-центра Novaya Riga Outlet Village (GLA – 25,3 тыс. м<sup>2</sup>) и The Outlet Novaya Riga (GLA – 14,5 тыс. м<sup>2</sup>).

Анонсирован ввод в эксплуатацию первых объектов сети районных торговых центров ADG Group. До конца 2021 г. компания планирует открыть 39 малых торговых центров арендопригодной площадью от 1 780 м<sup>2</sup> до 35 513 м<sup>2</sup>.

Продолжается активная работа над проектами ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу. На сегодняшний день инвесторы вошли в проекты 15 транспортно-пересадочных узлов, в большинстве которых заложена торговая функция. Анонсировано строительство торговых центров в составе проектов ТПУ «Выхино» (GLA – 70 тыс. м<sup>2</sup>), «Селигерская» (GBA – 145 тыс. м<sup>2</sup>) и «Парк Победы» (GBA – 237 тыс. м<sup>2</sup>) девелопером «Ташир», ТПУ «Щелковская» девелопером «Киевская площадь», ТПУ «Ботанический сад» (GLA – 27 тыс. м<sup>2</sup>), ТПУ «Ховрино» (GBA – 25 тыс. м<sup>2</sup>). Сроки реализации заявленных проектов намечены на 2019–2022 гг.

Вследствие вышеперечисленного в перспективе трех лет ожидается прирост нового предложения в большей степени за счет торговых площадей в составе проектов ТПУ.

**Наиболее значимые торговые центры, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2019 г.**

| Название ТЦ                      | Адрес   | Общая площадь (GBA), м <sup>2</sup> | Арендо-пригодная площадь (GLA), м <sup>2</sup> |
|----------------------------------|---|-------------------------------------|--|
| Остров мечты                     | Нагатинская пойма                                 | 280 000                             | 70 000   |
| Смоленский пассаж (фаза II)      | Смоленская пл., вл. 7–9                           | 14 800                              | 13 000   |
| ТПУ «Рязанская»                  | Нижегородская ул.                                 | 20 000                              | 10 900   |
| ТПУ «Саларьево» – Саларис        | Киевское ш., дер. Саларьево                       | 300 000                             | 70 200   |
| ТПУ «Рассказовка» («Сказка»)     | ш. Боровское / ул. Корнея Чуковского              | 29 000                              | 18 608   |
| ТРЦ на Аминьевском шоссе «Ташир» | Аминьевское ш., вл. 15                            | 125 000                             | 68 000   |
| Novaya Riga Outlet Village       | Новая Рига, д. Покровское, ул. Центральная, д. 68 | 38 000                              | 25 280   |
| The Outley Novaya Riga           | Новая Рига, 5 км от МКАД                          | 27 000                              | 14 500   |

Источник: Knight Frank Research, 2019

**Объекты сети ADG Group**

| Название ТЦ | Адрес                                   | Общая площадь (GBA), м <sup>2</sup> | Арендо-пригодная площадь (GLA), м <sup>2</sup> |
|-------------|---|-------------------------------------|--|
| «Ангара»    | Чонгарский б-р, 7                       | 12 479                              | 6 785  |
| «Будапешт»  | Лескова ул., 14                         | 19 103                              | 9 736  |
| «Киргизия»  | Зеленый пр-т, 81                        | н/д                                 | 13 592   |
| «Орбита»    | Андропова пр-т, 27                      | н/д                                 | 5 958  |
| «Орион»     | Летчика Бабушкина ул., д. 26            | н/д                                 | 19 916   |
| «Рассвет»   | Зои и Александра Космодемьянских, д. 23 | н/д                                 | 6 460  |

Источник: Knight Frank Research, 2019

### 3.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка продажи торговой недвижимости в г. Москве

Ниже в таблицах приведена выборка цен предложений к продаже прав собственности и прав пользования на условиях аренды, сделанная Экспертом, объектов торгового назначения, схожих по качественным и количественным характеристикам с исследуемым объектом.

**Таблица 8 Выборка цен предложений к продаже прав собственности торговой недвижимости в г. Москве (локация объекта оценки)**

| № п/п | Адрес объекта                                     | Назначение объекта | Цена предложения, руб. | Удельная цена предложения, руб./кв. м | Источник  |
|-------|---|--------------------|------------------------|---------------------------------------|---|
| 1     | Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Люсиновская ул., 64 | Торговое           | 38 000 000             | 172 728,00                            | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/207248256/">https://www.cian.ru/sale/commercial/207248256/</a> |

| № п/п | Адрес объекта   | Назначение объекта | Цена предложения, руб. | Удельная цена предложения, руб./кв. м | Источник  |
|-------|---|--------------------|------------------------|---------------------------------------|---|
| 2     | Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Люсиновская ул., 68               | Торговое           | 100 000 000            | 148 810,00                            | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/209979228/">https://www.cian.ru/sale/commercial/209979228/</a> |
| 3     | Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Мытная ул., 58                    | Торговое           | 19 000 000             | 593 750,00                            | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/212920472/">https://www.cian.ru/sale/commercial/212920472/</a> |
| 4     | Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Люсиновская ул., 55               | Торговое           | 35 985 600             | 329 539,00                            | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/189780026/">https://www.cian.ru/sale/commercial/189780026/</a> |
| 5     | Москва, ЮАО, р-н Донской, 1-й Верхний Михайловский проезд, 2    | Торговое           | 96 000 000             | 160 000,00                            | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/213165519/">https://www.cian.ru/sale/commercial/213165519/</a> |
| 6     | Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Духовской пер., 14                | Торговое           | 65 000 000             | 96 726,00                             | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/199293591/">https://www.cian.ru/sale/commercial/199293591/</a> |
| 7     | Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Большая Серпуховская ул., 58      | Торговое           | 118 600 000            | 329 628,00                            | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/195253577/">https://www.cian.ru/sale/commercial/195253577/</a> |
| 8     | Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Серпуховская ул., 46С34 | Торговое           | 178 200 000            | 272 062,00                            | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/182287304/">https://www.cian.ru/sale/commercial/182287304/</a> |
| 9     | Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Люсиновская ул., 48-50к10       | Торговое           | 100 000 000            | 280 742,00                            | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/203947245/">https://www.cian.ru/sale/commercial/203947245/</a> |
| 10    | Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Духовской пер., 12                | Торговое           | 62 000 000             | 131 914,00                            | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/205091954/">https://www.cian.ru/sale/commercial/205091954/</a> |

Источник: выборка Оценщика

Выборка цен предложений к продаже прав собственности на объекты торговой недвижимости в г. Москве (локация объекта исследования) находится в диапазоне 96 726 до 593 750 руб./кв. м. На цену предложения влияют ценообразующие факторы. Результаты обзора включают стоимость прав на земельный участок (доли земельного участка).

### **3.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: качество прав на объект, финансовые условия, условия продажи, торг, местоположение объекта, площадь объекта, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы.

#### Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

Объекты капитального строительства, представленные на рынке, предлагаются на правах собственности, земельные участки, расположенные под зданиями, имеют различный набор прав.

Таблица 12

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности  | 0,85             | 0,84                   | 0,86 |
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,77             | 0,75                   | 0,78 |

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (стр.72)

### Финансовые условия

Все платежи по сопоставимым объектам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер). Если условия финансирования сделки с объектом нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки), то в таком случае необходим анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки. Финансовые условия свершившейся сделки для сопоставимых объектов могут отличаться такими параметрами как: коэффициентом ипотечной задолженности, процентной ставкой, сроком кредита, амортизационными и «шаровыми» выплатами, платой за финансирование и т.д. Корректировка на финансовые условия применяется в тех случаях, когда подобранные для сравнения объекты были проданы на рынке, и у оценщика есть достоверные данные об условиях финансирования данной сделки.

### Условия продажи

Расчет корректировки на условия продажи зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются. Корректировка на данный элемент сравнения отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные или деловые), неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых арендодатель и арендатор принимают свои решения относительно сделки, нетипичный срок экспозиции объекта на рынке. Трудности заключаются в выявлении нетипичных мотивов сделки, затруднительных обстоятельств, в которых могла находиться одна из сторон сделки, и в определении величины корректировок. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью рассматриваемого сравниваемого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. При нерыночных условиях корректировка по данному элементу сравнения делается в первую очередь или объект вообще исключается из перечня объектов сравнения.

### Дату предложения

Средний срок экспозиции объектов торговой недвижимости в Москве составляет от 3 до 5 месяцев, цена за этот период, как правило, не меняется.



Таблица 1.4.1

## Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

| № п/п | Наименование                           | Средние сроки экспозиции, мес. |             |             |                |             |        |      |          |
|-------|--|--------------------------------|-------------|-------------|----------------|-------------|--------|------|----------|
|       |  | 2018<br>ноябрь                 | 2018<br>май | 2017<br>май | 2016<br>ноябрь | 2016<br>май | 2015   | 2014 | 2007     |
|       | Помещения (здания)                     |                                |             |             |                |             |        |      |          |
| 2     | Торговые                               |                                |             |             |                |             |        |      |          |
|       | Иркутск                                |                                | 4..5        | 3..5        | 4..6           | 4..8        | 2..3   |      | 0,7..1,7 |
|       | Киров                                  | 4..7                           | 3..6        | 4..5        | 4..5           | 4..7        |        |      | 2..4     |
|       | Москва                                 | 3..5                           | 3..6        | 3..7        | 4..8           | 4,5..9      | 3,5..8 | 2..7 | 0,3..4,8 |
|       | Московская область (10-40 км. от МКАД) | 4..7                           | 5..8        | 4..7        | 5..8           | 5..9        | 2..8   | 1..6 | 0,9..2,8 |
|       | Санкт-Петербург                        | 7..8                           | 6..8        | 5..9        | 5..8           | 6..10       |        |      |          |

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-23, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" (стр.17)

Снижение цены в процессе торгов

Поскольку информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном своем количестве является закрытой и не разглашается третьим лицам, для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на объекты – аналоги. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг». При заключении договора аренды ликвидных объектов, т. е. объектов, пользующихся спросом, скидка на уторговывание составляет минимальное значение; чем ниже коммерческая привлекательность объекта, тем больше разница между ценой предложения и ценой реальной сделки.

Таблица 168

| Класс объектов  | Активный рынок |                        |       |
|---|----------------|------------------------|-------|
|   | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>  |                |                        |       |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 10,3%          | 9,9%                   | 10,8% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)   | 9,8%           | 9,1%                   | 10,4% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость  | 9,7%           | 9,1%                   | 10,4% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса               | 13,1%          | 12,2%                  | 13,9% |

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (стр.279)

Местоположение

Поправка на местоположение учитывает «престижность» района расположения объекта. Объекты, удобно расположенные или имеющие другие особенности местоположения, имеют большую привлекательность для потенциальных инвесторов.

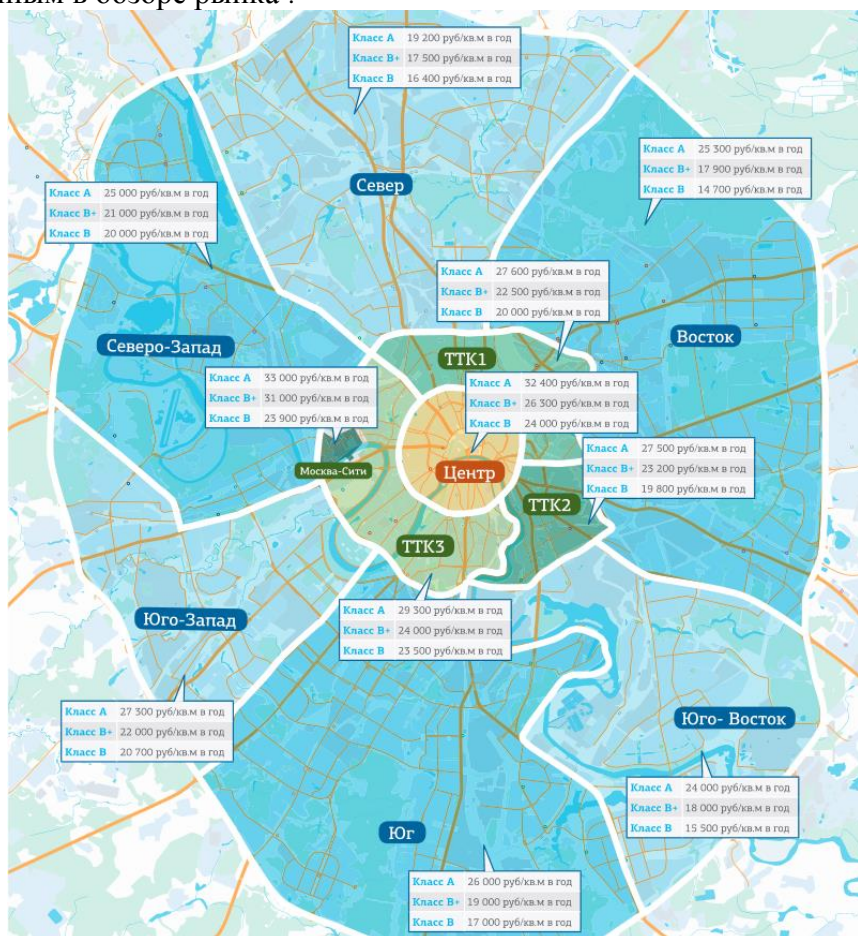
Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- ✓ удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- ✓ принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- ✓ расположение выхода на красную линию.

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

- ✓ - внутри Садового кольца;
- ✓ - между Садовым кольцом и ТТК;
- ✓ - между ТТК и ЧТК;
- ✓ - между ЧТК и МКАД;
- ✓ - за МКАД.

Цены предложения определены по условным секторам расположения в г. Москве, представленным в обзоре рынка<sup>9</sup>.



Отраженные в таблице выше корректировки, показывают влияние фактора местоположения объекта коммерческой недвижимости на его стоимость и арендную ставку.

#### Удаленность от станций метрополитена

Основным индикатором влияния наличия станций метрополитена является значительное повышение цен на коммерческие площади в районе открытия новых станций. Сводная таблица данных по росту цен на недвижимость в районах открытия новых станций метрополитена приведена ниже.

<sup>9</sup> [http://www.praedium.ru/upload/iblock/811/Praedium\\_Office%20Market%202015%20year%20NEW.pdf](http://www.praedium.ru/upload/iblock/811/Praedium_Office%20Market%202015%20year%20NEW.pdf)

**Таблица 9. Показатели роста цен на недвижимость при открытии новых станций метрополитена**

| Станция метрополитена в районе расположения недвижимости | Рост цен на недвижимость, % | Источник информации   |
|--|-----------------------------|---|
| "Строгино"   | 5                           | ГК "МИАН",<br><a href="http://www.domnaru.ru/articles/art139.html">http://www.domnaru.ru/articles/art139.html</a> |
| "Битцевский парк" и "Лесопарковая"                       | 25-30                       | АН "МИЭЛЬ", <a href="http://www.miel.ru/lenta/detail/3706/">http://www.miel.ru/lenta/detail/3706/</a>             |
| "Лермонтовский проспект"                                 | 22                          | АН "МИЭЛЬ", <a href="http://www.miel.ru/lenta/detail/3706/">http://www.miel.ru/lenta/detail/3706/</a>             |
| "Новокосино"   | 15-20                       | Аналитический центр Est-a-tet   |
| "Митино"   | 20-25                       | "МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости"  |

*Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком*

Исходя из приведенной таблицы и аналитических исследований, можно сделать вывод, что объекты, расположенные в непосредственной близости от станций метрополитена, и объекты, расположенные на значительном удалении (когда до станции требуется проезд на автомобиле), могут отличаться по стоимости на 20–25%.

По данным исследования компании Cushman&Wakefield, с каждой "лишней" минутой стоимость аренды за 1 кв. м уменьшается в среднем на 10 долл. США. Таким образом, арендовать офис в Москве недорого можно только в том случае, если он находится на значительном удалении от центра и станций метрополитена.

Исследователи отметили, что далеко не все арендаторы требуют близости к станции метрополитена, но рынок регулируется таким образом, что все более далекие офисные здания имеют более низкую стоимость 1 кв. м. Особенно это заметно по мере удаления от центральной части Москвы (Источник информации: <http://cwrussia.ru/>).

Условно расстояние от станции метрополитена можно разделить на интервалы:

- До 5 минут пешком – максимальная близость объекта к станции метрополитена;
- От 5 до 10 минут пешком – объекты, относительно приближенные к станции;
- От 10 до 15 минут пешком – объекты, удаленные от станции, но расположенные в пешей доступности;
- От 5 до 10 минут транспортом – объекты, которые значительно удалены от станции метрополитена, но ее наличие в 5–10-минутной транспортной доступности все же отражается на их стоимости;
- Объекты, удаленность которых составляет более 10 минут транспортом от станции метрополитена, где полностью отсутствует влияние данного фактора на стоимость

Основываясь на предположении, что цены на недвижимость снижаются в данных интервалах равномерно, можно сказать, что разница между объектами в ближайших интервалах составит округленно 5% от стоимости. Исходя из этого, Оценщик сформировал условную таблицу округленных значений разницы в стоимости объектов в зависимости от удаленности от станции метрополитена.

**Таблица 10. Показатели роста цен при открытии новых станций метрополитена**

| Диапазон удаленности от станции метро | Разница в стоимости объекта, расположенного рядом с метро, и объекта, соответствующего указанному диапазону, % |
|---------------------------------------|--|
| До 5 минут пешком                     | 0  |
| От 5 до 10 минут пешком               | 5  |
| От 10 до 15 минут пешком              | 10   |
| От 5 до 10 минут транспортом          | 15   |
| Более 10 минут транспортом            | 20   |

*Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком*

Исходя из данных диапазонов, Оценщик сформировал следующую таблицу корректировок к стоимости по мере удаленности от станции метрополитена.

**Таблица 11. Шкала зависимости цены предложения и ставки аренды объектов недвижимости от удаленности от станций метрополитена**

| Объект-аналог                | Объект оценки     |                         |                          |                              |                            |
|------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------|
|                              | до 5 минут пешком | от 5 до 10 минут пешком | от 10 до 15 минут пешком | от 5 до 10 минут транспортом | более 10 минут транспортом |
| до 5 минут пешком            | 0                 | -5%                     | -9%                      | -13%                         | -17%                       |
| от 5 до 10 минут пешком      | 5%                | 0                       | -5%                      | -9%                          | -13%                       |
| от 10 до 15 минут пешком     | 10%               | 5%                      | 0                        | -4%                          | -8%                        |
| от 5 до 10 минут транспортом | 15%               | 10%                     | 5%                       | 0                            | -4%                        |
| более 10 минут транспортом   | 20%               | 14%                     | 9%                       | 4%                           | 0                          |

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

### Расположение относительно главной улицы пешеходных и автомобильных потоков.

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит объект недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) так же оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Расположение здания на 1-й линии домов, как правило, существенно увеличивает стоимость объекта при прочих равных условиях по сравнению с внутриквартальным расположением.

Таблица 59

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии                       | 0,80             | 0,79                   | 0,81 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,80             | 0,79                   | 0,81 |

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.* ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (стр.147)

### Расположение в здании

Поправка на расположение в здании принята согласно Справочнику оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости - 2018. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.* ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»).

Таблица 104

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки                       | 0,89             | 0,88                   | 0,90 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,92             | 0,91                   | 0,92 |

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.* ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (стр.206)

### Площадь объекта

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м

коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

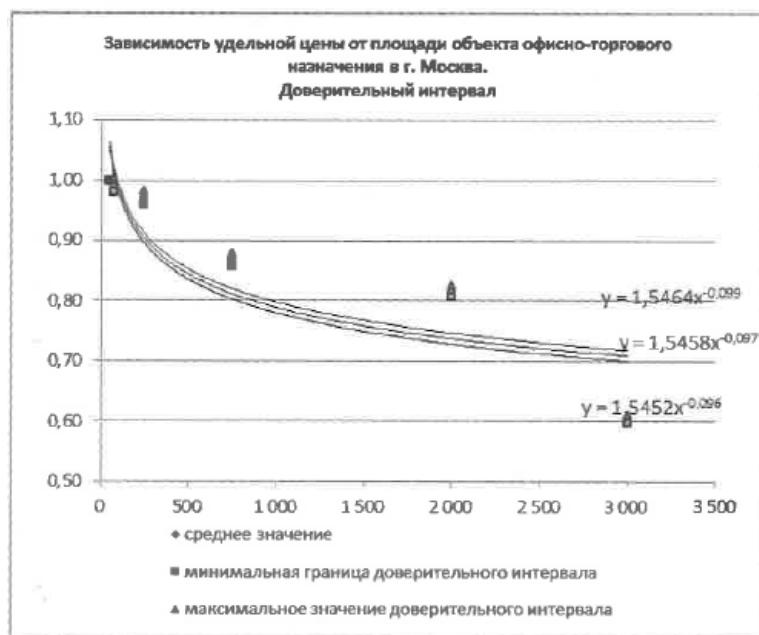


Рис. 50<sup>14</sup>

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (стр.189)

### Этаж расположения

Поправка на этаж расположения принята согласно Справочнику оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»).

Таблица 110

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена/арендная ставка</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже | 0,85             | 0,84                   | 0,86 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже          | 0,80             | 0,79                   | 0,81 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже         | 0,73             | 0,72                   | 0,74 |

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (стр.216)

### Наличие отдельного входа

Поправка на наличие отдельного входа принята согласно Справочнику оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и

скидки для сравнительного подхода. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»).

Таблица 117

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом                       | 0,85             | 0,84                   | 0,86 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,85             | 0,84                   | 0,86 |

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (стр.221)

### Состояние отделки

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные Справочника оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»).

Таблица 141

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии                                   | 0,79             | 0,78                   | 0,80 |
| Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,86             | 0,85                   | 0,86 |
| Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии                             | 1,23             | 1,21                   | 1,24 |

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (стр.241)

### Наличие парковки

Поправка тип парковки принята согласно Справочнику оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»).

Таблица 86

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой               | 0,91             | 0,90                   | 0,91 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой | 1,11             | 1,10                   | 1,12 |

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (стр.172)

### Недозагрузка при сдаче в аренду

Процент недозагрузки при сдаче в аренду недвижимости принят на основании Справочника оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»).

Таблица 3

| Класс объектов  | Активный рынок |                        |
|---|----------------|------------------------|
|   | Среднее        | Доверительный интервал |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 12,1%          | 11,5% 12,7%            |
| 2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)   | 12,6%          | 12,0% 13,1%            |
| 3. Высокотклассная торговая недвижимость  | 11,6%          | 11,0% 12,1%            |

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (стр. 36)

### Операционные расходы

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договора аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, содержание территории и автостоянки, налог на имущество, налог на землю, страхование, расходы на замещение.

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода принят на основании Справочника оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»).

Таблица 13

| Класс объектов  | Среднее | Доверительный интервал |       |
|---|---------|------------------------|-------|
|   |         | 17,0%                  | 18,8% |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 17,9%   | 17,0%                  | 18,8% |
| 2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)   | 18,8%   | 17,7%                  | 19,8% |
| 3. Высокотклассная торговая недвижимость  | 19,4%   | 18,3%                  | 20,6% |

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (стр. 52)

#### 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования недвижимости, исходя из всеобъемлющего анализа рынка.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, подразумевает такое использование, которое из всех физически возможных, юридически разрешенных, финансово осуществимых и экономически оправданных видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки



соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

✓ Юридическая разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

✓ Физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

✓ Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить окупаемость затрат.

✓ Максимальная эффективность – рассмотрение того, насколько вариант использования объекта оправдан с учетом характера соотношения на данном рынке спроса и предложения, а также рассмотрение того, какое из экономически целесообразных использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При анализе возможных вариантов использования объекта оценки, оценщик исходил из следующих условий:

- Объект оценки:
  - Нежилое помещение с кадастровым номером 77:01:0006010:3127, общей площадью 1 005,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская д.60, подвал помещение I, комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, с 8 по 15, этаж 1 помещение I, комнаты 1, 1а, 2, 2а, с 3 по 6, 6а, с 7 по 21;
- В результате анализа местоположения объекта оценки выявлены следующие преимущества:
  - объект расположен в районе смешанной застройки с развитой инфраструктурой;
  - плотность окружающей застройки можно охарактеризовать как высокую;
  - территория характеризуется, хорошей доступностью к городским транспортным магистралям.
- Оцениваемый объект расположен на территории Даниловского района Южного административного округа города Москвы;
- Городская инфраструктура месторасположения объекта оценки развита: в локальном месторасположении объекта оценки находятся объекты социальной инфраструктуры, административно-торговые здания, объекты бытового обслуживания, жилые здания со встроенными коммерческими помещениями и т.д.;
- Ближайшие станции метрополитена «Серпуховская» и «Тулская» расположены в 1 100 м от объекта оценки. Ближайшая остановка наземного городского транспорта расположена в 100 м от объекта. До крупной автомагистрали городского значения – Люсиновская улица 20 м;
- Дорожное покрытие до объекта оценки – асфальтовое, в нормальном состоянии.

### **Юридическая разрешенность**

Объект оценки в наибольшей степени подходит для использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования – нежилые помещения торгового назначения. При таком варианте использования они будут соответствовать общему функциональному использованию прилегающих территорий и объектов.

### **Физическая осуществимость**

Оценщику не были представлены данные о проведении экспертизы грунтов,

оценщик также не проводил самостоятельную экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности. Оценщик не располагает информацией о наличии каких-либо планировочных ограничений по гидрологическим, геологическим и природно-техногенным условиям и исходит из допущения об отсутствии подобных ограничений.

#### **Финансовая оправданность**

Интерес инвесторов к региону и инвестиционный потенциал находятся на приемлемом уровне. Можно сделать предположение, что при реализации текущего варианта использования, препятствий финансового характера не возникнет. Возможно получение платы от сдачи помещений в аренду.

#### **Максимальная эффективность**

В соответствии с критериями юридической разрешенности, физической осуществимости, экономической целесообразности, а также на основании выводов анализа месторасположения объекта оценки, максимальная эффективность будет достигнута при использовании объекта оценки согласно текущему использованию.

**ВЫВОД:**

**Принимая во внимание объемно-планировочные характеристики объекта, Оценщик пришел к следующему выводу: наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта является его текущее использование.**

## 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 5.1 Этапы оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение рыночной стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Основная задача **начального этапа** в процессе оценки – определение цели оценки или, в более общем виде, – идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности. Этап также включает заключение с заказчиком договора об оценке.

При заключении договора об оценке оценщик предоставляет заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке регулирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации фиксируется в договоре об оценке.

На **втором этапе** процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации. На втором этапе также производится установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и обработку: правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик осуществляет сбор и подтверждение той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности. Проводится анализ рынка, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции.

**Третий этап** в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

На данном этапе оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов

от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

**Четвертый этап** процесса оценки заключается в обобщении результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление объектом оценки и т.д.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

**Пятым этапом** является составление и передача заказчику отчета об оценке и заключения, если это необходимо.

## 5.2 Применение подходов к оценке

К объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цель оценки – результаты будут использоваться для заключения договора аренды по результатам торгов и не могут быть использованы для других целей.

Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости права пользования и владения объектом недвижимого имущества.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки, итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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 российской и мировой оценочной практике применяются три подхода к оценке стоимости: сравнительный, доходный и затратный.

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.

При оценке могут использоваться методы одного подхода или методы,

представляющие их комбинацию.

### **5.2.1 Сравнительный подход**

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом.

Сравнительный подход применяется, 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. При этом в цены сопоставимых объектов вносятся корректировки (поправки), учитывающие отличия объектов-аналогов и объекта оценки.

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.

### **5.2.2 Доходный подход**

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

При применении данного подхода анализируется возможность объекта генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от перепродажи.

Доходный подход основан на принципе ожидания с учетом принципа наиболее эффективного использования.

Доходный подход применяется, 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. Различаются эти методы способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода капитализации в стоимость объекта преобразуется чистый доход за один временной период в том случае, если доходы от объекта стабильны или меняются с постоянным темпом прироста. Преимущества метода капитализации заключаются в том, что этот метод менее трудоемкий, чем метод дисконтирования. В методе капитализации учитывается рыночная конъюнктура при анализе рыночных ставок аренды, загруженности объектов и определении ставки капитализации. Недостатки метода капитализации: применение его затруднительно, когда отсутствует рыночная информация о рыночных ставках аренды, уровне загруженности аналогичных объектов на рынке; метод не рекомендуется использовать, если объект не вышел на уровень стабильных доходов, не достроен или требует серьезной реконструкции.

Метод дисконтирования денежных потоков – наиболее универсальный метод,

позволяющий определить текущую стоимость будущих денежных потоков. Денежные потоки могут произвольно изменяться, неравномерно поступать и отличаться высоким уровнем риска. Метод дисконтирования применяется, когда объект находится на стадии доходов с нестабильными темпами изменения, предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих, объект оценки строится, только что построен или введен в действие. При использовании метода дисконтирования доход от предполагаемого использования объекта рассчитывается на несколько прогнозных лет и учитывается выручка от перепродажи объекта в конце прогнозного периода. Метод дисконтирования более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

### **5.2.3 Затратный подход**

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», 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.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за оцениваемый объект сумму, большую, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход применяется, 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. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

## **5.3 Методология оценки объекта недвижимости**

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

### 5.3.1 Затратный подход

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

#### Методы затратного подхода:

В соответствии принятой терминологией в целях расчета стоимости при определении восстановительной стоимости могут быть применены:

- базисно-индексный метод,
- ресурсный метод,
- модульный метод,
- метод сравнительной единицы.

Базисно-индексный метод предполагает использование данных проектно-сметной документации, составленной в базисном уровне цен 2000 г., и применение системы директивных корректирующих коэффициентов пересчета (индексов) от цен 2000 г. к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве. При этом могут использоваться как интегральные коэффициенты пересчета для различных типов зданий, так и коэффициенты пересчета, отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов. Как показывает проведенный анализ, различие в величине общей восстановительной стоимости, вычисленной с помощью интегрального и дифференцированных коэффициентов, незначительно.

Ресурсный метод основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкции) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов обычно определяется в процентах от стоимости основных строительных материалов по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика. Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к рыночным ценам, чем базисно-индексный.

Модульный метод стоимости заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), как то: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т.д. Модульный метод целесообразно использовать для приближенного расчета при недостатке исходной информации. В этом случае достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из примерного процентного вклада, найти общую стоимость строительно-монтажных работ.

Метод сравнительной единицы предполагает использование данных по текущей стоимости наиболее значимого параметра, например, 1 кв. м общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

### 5.3.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валового рентного мультипликатора находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

В соответствии со ст. 13 ФСО-1 «...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».

### **5.3.3 Доходный подход**

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;



в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход включает в себя два основных метода:

Метод капитализации. Этот метод основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость объекта недвижимости равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой:

$$V = I / K,$$

где:

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K – соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины доходов (или темпы роста доходов будут постоянными).

Метод дисконтированного денежного потока. Суть метода заключается в прогнозировании чистого операционного дохода в течение прогнозного периода, расчете чистого дохода от реверсии в конце прогнозного периода, расчете коэффициента дисконтирования и определении текущих стоимостей этих доходов. Данный метод подходит для объектов с нестабильными потоками доходов и расходов.

#### **5.4 Заключение по выбору подходов к оценке**

Для оценки стоимости объектов могут применяться методы одного подхода, например сравнительного или доходного, а также методы, представляющие комбинацию разных подходов, например доходного и затратного или сравнительного и затратного.

Согласно ст. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений и в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Согласно ст. 23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Согласно ст. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», затратный подход применяется для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В соответствии с ФСО 1, Затратный подход применяется, когда существует

возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Затратный подход используется при определении рыночной стоимости объектов предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке (стандарты РОО).

Применение затратного подхода позволяет определить непосредственно рыночную стоимость объекта исследования с использованием информации об укрупненных показателях стоимости строительства зданий и сооружений в зависимости от их конструктивной системы и класса качества. При проведении исследования оценщик счел нецелесообразным применение затратного подхода поскольку, при оценке объектов капитального строительства, относящихся к коммерческой недвижимости, отсутствуют надежные методы для расчета величины функционального и внешнего устареваний, что не позволяет получить достоверное значение рыночной стоимости. Так же использование затратного подхода при оценке рассматриваемых объектов не может отражать реальную рыночную стоимость, и поэтому является нецелесообразным.

По результатам анализа рынка торговой недвижимости представляется возможным сделать вывод о рыночной стоимости недвижимого имущества, поскольку на рынке представлено достаточное количество рыночных данных по ценам предложений к продаже объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки (по площади, назначению, условиям сделки и т.п.). Для проведения оценки в рамках сравнительного подхода оценщик выбирает метод сравнения продаж. Выбор данного метода обусловлен следующими причинами: оценка основывается на прямой рыночной информации, опубликованной в открытых источниках; для анализа доступно большое количество предложений к продаже недвижимости, что позволяет отобрать аналоги с достаточной степенью точности и в достаточном количестве; структура информации позволяет проводить параметрическое сравнение объектов по основным ценообразующим параметрам; представленная информация доступна для проверки посредством интервью с представителями риэлтерских компаний и анализа фотоматериалов, если они доступны. Оценщик счел целесообразным применить сравнительный подход к оценке для целей и задач настоящей оценки.

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

В рамках доходного подхода для оценки применяются метод капитализации и метод дисконтирования. Любой из данных методов доходного подхода гипотетически может быть использован для оценки недвижимости, генерирующей или способен генерировать потоки доходов. Потоки доходов строятся, как правило, из рыночных арендных ставок, в данном случае из арендных ставок на торговые объекты. Рыночная арендная ставка включает в себя долю земельного участка, на котором расположен объект-аналог. Для проведения оценки в рамках доходного подхода оценщик выбирает метод капитализации дохода. Выбор данного метода обусловлен следующими причинами: оцениваемый объект, по мнению Оценщика, способен приносить доход своему владельцу в течение длительного времени, сравнимого со сроком экономической жизни объекта недвижимости, а определение наиболее вероятной величины дохода от сдачи в аренду оцениваемого объекта основывается на прямой рыночной информации, опубликованной в открытых источниках. Ввиду вышеизложенного оценщик счел целесообразным применять доходный подхода к оценке для целей и задач настоящей оценки.

**В соответствии с вышесказанным, для оценки рыночной стоимости объекта оценки, оценщик счел целесообразным применить метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и метод капитализации в рамках доходного подхода.**

## 6. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### 6.1 Порядок расчета рыночной стоимости Объекта оценки

Объект оценки – нежилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0006010:3127, общей площадью 1 005,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская д.60, подвал помещение I, комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, с 8 по 15, этаж 1 помещение I, комнаты 1, 1а, 2, 2а, с 3 по 6, 6а, с 7 по 21.

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывалась, в соответствии с выводами, сделанными в предыдущем разделе, методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемого объекта с аналогами. Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с объектами, допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на объект;
- физические характеристики (площадь, материал стен, этаж, наличие отдельного входа и т.д.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (удаленность от метро, удаленность от крупных магистралей и т.д.).

К характеристикам сделок с объектами, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости объекта;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод сравнения продаж, основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и/или предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены предложений на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от объекта оценки. После корректировки цен, их можно использовать для определения стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход к оценке включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и отбор предложений на продажу объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор информации по каждому оцениваемому объекту (о цене и дате предложения, физических и экономических характеристиках и др.).

3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по всем параметрам, имеющим влияние на цену.
4. Корректировка цен по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом оценки.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и определение показателя стоимости объекта оценки.

## **6.2 Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов**

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является 1 кв. м, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже коммерческой недвижимости в Москве, где в большинстве случаев указывается стоимость за 1 кв. м (по данным следующих источников: <http://avito.ru/>, база данных Realto, <http://www.cian.ru/>, а также аналитические материалы ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения для данного вида коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.

Для отбора объектов-аналогов использовались предложения - публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения. Согласно статье 435 ГК РФ публичная оферта – адресованное неопределённому кругу лиц и содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля оферента заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовётся. Лицо, совершившее необходимые действия в целях акцепта публичной оферты (например, приславшее заявку на соответствующие товары), вправе требовать от оферента исполнения договорных обязательств. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в СМИ, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

Использование цен предложений, а не сделок, обусловлено тем фактом, что при публикации цен сделок (например, в Базе данных Росреестра) не представляются сведения о характеристиках объектов, оказывающих существенное влияние на их стоимость, в связи с чем Оценщик не может проанализировать сопоставимость объектов с оцениваемым объектом и ввести необходимые корректировки.

При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина.

Выбор объектов-аналогов осуществлялся, исходя из следующих принципов:

- Все объекты – аналоги имеют сопоставимое назначение.
- У владельцев на все объекты-аналоги имеются соответствующим образом оформленные права.
- Все объекты – аналоги сопоставимы по площади.
- Информация по всем объектам-аналогам актуальна на дату проведения оценки.

В ходе исследований Оценщиком было выявлено значительное количество объектов-аналогов, однако подавляющее большинство из выявленных объектов либо имели существенные отличия от объекта оценки, либо характеризовались низкой достоверностью исходной информации, что не позволило использовать их для дальнейших расчетов.

В качестве аналогов рассматривались нежилые помещения с сопоставимыми

ценообразующими параметрами, стоимость которых находится в сопоставимом ценовом диапазоне. Аналоги с принципиально отличными характеристиками от соответствующих характеристик объекта оценки, классифицированы как не сопоставимые и не рассматривались при подборе аналогов.

Аналоги с сопоставимыми характеристиками, стоимость которых не соответствует типичным рыночным диапазонам, классифицированы как некачественная рыночная информация, обусловленная неверным представлением собственника о ценности своего имущества (при верхнем выбросе), либо нерыночными условиями предполагаемой сделки (например, вынужденной продажей при нижнем выбросе) и не рассматривались при подборе аналогов.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках по продаже аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

### **6.3 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки**

Для оценки рыночной стоимости, оценщик счел целесообразным применить сравнительный подход к оценке (раздел «Выбор подходов к оценке и обоснование отказа от использования подходов»).

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывалась методом сравнения продаж.

Для оценки рыночной стоимости методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода были проведены исследования и анализ рынка торговой недвижимости Южного административного округа города Москвы. Поиск сопоставимых объектов осуществлялся по базам данных информационных и риэлтерских агентств.

Сопоставимыми (аналогичными) считаются объекты с близкими физическими и экономическими характеристиками.

В качестве объектов-аналогов применяются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Оценщиком было найдено на рынке г. Москвы достаточное количество предложений к продаже нежилых помещений. В качестве базы предложений, в которой была проведена работа по поиску предложений к продаже нежилых помещений, является база недвижимости Realto, а так же иные открытые источники информации.

Три торговых помещения, применяемых в качестве объектов-аналогов для расчета, наиболее сопоставимы с объектами оценки по количественным и качественным характеристикам.

Описание характеристик подобранных объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости объекта оценки представлены в таблицах ниже.

Таблица 12. Описание сопоставимых объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки

| Показатель                       | Объект оценки                             | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   |
|----------------------------------|---|---|---|---|
| Тип объекта недвижимости         | Помещение                                 | Помещение   | Помещение   | Помещение   |
| Назначение                       | торговое                                  | торговое  | торговое  | торговое  |
| Передаваемые имущественные права | Право собственности                       | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| Условия финансирования           |   | рыночные  | рыночные  | рыночные  |
| Условия продажи                  |   | рыночные  | рыночные  | рыночные  |
| Дата предложения                 | 28.05.2019                                | 25.05.2019  | 17.05.2019  | 23.05.2019  |
| Адрес                            | г. Москва, ул. Люсиновская д.60           | г. Москва, ул. Люсиновская д.68   | Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Духовской пер., 12  | Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Духовской пер., 14  |
| Округ                            | ЮАО                                       | ЮАО   | ЮАО   | ЮАО   |
| Район                            | Даниловский                               | Даниловский   | Даниловский   | Даниловский   |
| Местоположение                   | ЮАО                                       | ЮАО   | ЮАО   | ЮАО   |
| Ближайшее окружение              | Жилая и коммерческая застройка            | Жилая и коммерческая застройка  | Жилая и коммерческая застройка  | Жилая и коммерческая застройка  |
| Станция метро                    | Тульская                                  | Тульская  | Тульская  | Тульская  |
| Удаленность от метро             | 13 м/п                                    | 9 м/п   | 11 м/п  | 8 м/п   |
| Расположение в здании            | Помещение                                 | Помещение   | Помещение   | Помещение   |
| Площадь, кв. м                   | 1005,50                                   | 672,00  | 470,00  | 672,00  |
| Этаж/Этажность                   | подвал, 1                                 | подвал, 1, 2  | 1 этаж  | подвал, 1, 2  |
| Наличие отдельного входа         | Есть                                      | есть  | есть  | есть  |
| Физическое состояние объекта     | Рабочее                                   | Рабочее   | Рабочее   | Рабочее   |
| Состояние и уровень отделки      | стандартная отделка, не требующая ремонта | стандартная отделка, не требующая ремонта   | стандартная отделка, не требующая ремонта   | стандартная отделка, не требующая ремонта   |
| Наличие парковки                 | стихийная                                 | стихийная   | стихийная   | стихийная   |
| Цена предложения, руб.           | -   | 100 000 000   | 62 000 000  | 65 000 000  |
| Источник информации              | -   | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercia/1/209979228/">https://www.cian.ru/sale/commercia/1/209979228/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercia/1/205091954/">https://www.cian.ru/sale/commercia/1/205091954/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercia/1/199293591/">https://www.cian.ru/sale/commercia/1/199293591/</a> |

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

| Показатель                       | Ед.изм.   | Объект оценки                   | Аналог №1                       | Аналог №2  | Аналог №3  |
|----------------------------------|-----------|---------------------------------|---------------------------------|--|--|
| Тип объекта недвижимости         |           | Помещение                       | Помещение                       | Помещение  | Помещение  |
| Адрес                            |           | г. Москва, ул. Люсиновская д.60 | г. Москва, ул. Люсиновская д.68 | Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Духовской пер., 12 | Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Духовской пер., 14 |
| Цена предложения, руб.           | руб.      | -                               | 100 000 000,0                   | 62 000 000,0                                     | 65 000 000,0                                     |
| Площадь, кв. м                   | кв.м      | 1 005,50                        | 672,00                          | 470,00   | 672,00   |
| Цена за единицу площади          | руб./кв.м |                                 | 148 809,52                      | 131 914,89                                       | 96 726,19  |
| Передаваемые имущественные права |           | Право собственности             | Право собственности             | Право собственности                              | Право собственности                              |
| Корректировка                    | %         |                                 | 0,00                            | 0,00   | 0,00   |
| Скорректированная цена           | руб./кв.м |                                 | 148 809,52                      | 131 914,89                                       | 96 726,19  |

| Показатель                             | Ед.изм.   | Объект оценки                             | Аналог №1                                 | Аналог №2  | Аналог №3  |
|--|-----------|---|---|--|--|
| <b>Условия финансирования</b>          |           |   | рыночные                                  | рыночные   | рыночные   |
| <i>Корректировка</i>                   | %         |   | 0,00                                      | 0,00   | 0,00   |
| Скорректированная цена                 | руб./кв.м |   | 148 809,52                                | 131 914,89                                       | 96 726,19  |
| <b>Условия продажи</b>                 |           |   | рыночные                                  | рыночные   | рыночные   |
| <i>Корректировка</i>                   | %         |   | 0,00                                      | 0,00   | 0,00   |
| Скорректированная цена                 | руб./кв.м |   | 148 809,52                                | 131 914,89                                       | 96 726,19  |
| <b>Дата продажи/предложения</b>        |           | 28.05.2019                                | 25.05.2019                                | 17.05.2019                                       | 23.05.2019                                       |
| <i>Корректировка</i>                   | %         |   | 0,00                                      | 0,00   | 0,00   |
| Скорректированная цена                 | руб./кв.м |   | 148 809,52                                | 131 914,89                                       | 96 726,19  |
| <b>Снижение цены в процессе торгов</b> |           |   | Торг возможен                             | Торг возможен                                    | Торг возможен                                    |
| <i>Корректировка</i>                   | %         |   | -10,30                                    | -10,30   | -10,30   |
| Скорректированная цена                 | руб./кв.м |   | 133 482,14                                | 118 327,66                                       | 86 763,39  |
| <b>Местоположение</b>                  |           | г. Москва, ул. Люсиновская д.60           | г. Москва, ул. Люсиновская д.68           | Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Духовской пер., 12 | Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Духовской пер., 14 |
| <b>Район</b>                           |           | Даниловский                               | Даниловский                               | Даниловский                                      | Даниловский                                      |
| <b>Местоположение</b>                  |           | ЮАО                                       | ЮАО                                       | ЮАО  | ЮАО  |
| <i>Корректировка</i>                   | %         |   | 0,00                                      | 0,00   | 0,00   |
| Скорректированная цена                 | руб./кв.м |   | 133 482,14                                | 118 327,66                                       | 86 763,39  |
| <b>Удаленность от метро</b>            |           | от 10 до 15 минут пешком                  | от 5 до 10 минут пешком                   | от 10 до 15 минут пешком                         | от 5 до 10 минут пешком                          |
| <i>Корректировка</i>                   | %         |   | -5,00                                     | 0,00   | -5,00  |
| Скорректированная цена                 | руб./кв.м |   | 126 808,04                                | 118 327,66                                       | 82 425,22  |
| <b>Расположение в здании</b>           |           | Помещение                                 | Помещение                                 | Помещение  | Помещение  |
| <i>Корректировка</i>                   | %         |   | 0,00                                      | 0,00   | 0,00   |
| Скорректированная цена                 | руб./кв.м |   | 126 808,04                                | 118 327,66                                       | 82 425,22  |
| <b>Площадь, кв. м</b>                  |           | 1 005,50                                  | 672,00                                    | 470,00   | 672,00   |
| <i>Корректировка</i>                   | %         |   | -3,83                                     | -7,11  | -3,83  |
| Скорректированная цена                 | руб./кв.м |   | 121 946,84                                | 109 912,91                                       | 79 265,44  |
| <b>Этаж/Этажность</b>                  |           | подвал, 1                                 | подвал, 1, 2                              | 1 этаж   | подвал, 1, 2                                     |
| <i>Корректировка</i>                   | %         |   | 1,52                                      | -6,76  | 23,76  |
| Скорректированная цена                 | руб./кв.м |   | 123 802,36                                | 102 479,17                                       | 98 095,93  |
| <b>Наличие отдельного входа</b>        |           | Есть                                      | есть                                      | есть   | есть   |
| <i>Корректировка</i>                   | %         |   | 0,00                                      | 0,00   | 0,00   |
| Скорректированная цена                 | руб./кв.м |   | 123 802,36                                | 102 479,17                                       | 98 095,93  |
| <b>Физическое состояние объекта</b>    |           | Рабочее                                   | Рабочее                                   | Рабочее  | Рабочее  |
| <i>Корректировка</i>                   | %         |   | 0,00                                      | 0,00   | 0,00   |
| Скорректированная цена                 | руб./кв.м |   | 123 802,36                                | 102 479,17                                       | 98 095,93  |
| <b>Состояние и уровень отделки</b>     |           | стандартная отделка, не требующая ремонта | стандартная отделка, не требующая ремонта | стандартная отделка, не требующая ремонта        | стандартная отделка, не требующая ремонта        |
| <i>Корректировка</i>                   | %         |   | 0,00                                      | 0,00   | 0,00   |
| Скорректированная цена                 | руб./кв.м |   | 123 802,36                                | 102 479,17                                       | 98 095,93  |
| <b>Наличие парковки</b>                |           | стихийная                                 | стихийная                                 | стихийная  | стихийная  |



| <b>Показатель</b>                            | <b>Ед.изм.</b>   | <b>Объект оценки</b>  | <b>Аналог №1</b> | <b>Аналог №2</b> | <b>Аналог №3</b> |
|--|------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------------|
| <i>Корректировка</i>                         | %                |                       | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| Скорректированная цена                       | руб./кв.м        |                       | 123 802,36       | 102 479,17       | 98 095,93        |
| Относительная величина поправок              |                  |                       | -7,31            | -13,87           | 14,92            |
| Нормализованная величина абсолютных поправок |                  |                       | 1,079            | 1,161            | 0,870            |
| Весовой коэффициент                          |                  |                       | 0,3332           | 0,3329           | 0,3339           |
| <b>Средневзвешенная цена без учета НДС</b>   | <b>руб./кв.м</b> | <b>108 120,43</b>     |                  |                  |                  |
| <b>Рыночная стоимость, с учетом НДС</b>      | <b>руб.</b>      | <b>108 715 095,00</b> |                  |                  |                  |

### **Обоснование примененных корректировок**

Расчет методом сравнительного анализа заключается в анализе цен предложения сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым объектом и во внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между объектами-аналогами и объектом оценки. В результате устанавливается цена предложения для каждого объекта-аналога, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект оценки. Скорректированные цены предложений по объектам-аналогам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о цене предложения за объект оценки.

Необходимые корректировки:

- на передаваемые права;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на дату предложения;
- на местоположение;
- на площадь;
- на состояние отделки;
- на назначение;
- на тип помещения;
- на коммуникации.

#### Корректировка на передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Подобранные сопоставимые объекты, так же как и объект оценки, оформлены в собственность. В приложении приведены все источники использованной информации. Корректировка по данному элементу сравнения не требуется.

#### Корректировка на финансовые условия

В данном случае, в качестве сопоставимых объектов подобраны предложения к продаже объектов, продажа которых, по имеющейся у оценщика информации, предполагает одинаковые условия финансирования, а именно, продавец обязуется передать имущество в собственность покупателю, а покупатель принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму за счет собственных средств (подобные расчеты являются на рынке типичными). Корректировка не требуется.

#### Корректировка на условия продажи

В данном случае, в качестве сопоставимых объектов подобраны предложения к продаже объектов, продажа которых, по имеющейся у оценщика информации, предполагает сходные условия, а именно, продавцы не ограничены в сроках продажи, продавцы намерены продать (сдать) объекты не какому-то определенному (зависимому) покупателю, а тому, который согласен оплатить предложенную цену. Именно в этом смысле условия продажи являются типичными. Корректировка не требуется.

#### Корректировка на дату предложения

Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на май 2019 г. Средний срок экспозиции объектов торговой недвижимости в данном регионе составляет от 3 до 5 месяцев, цена за этот период, как правило, не меняется. По данному фактору корректировка не вводилась.

Таблица 1.4.1

## Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

| № п/п | Наименование                           | Средние сроки экспозиции, мес. |             |             |                |             |         |       |           |
|-------|--|--------------------------------|-------------|-------------|----------------|-------------|---------|-------|-----------|
|       |  | 2018<br>ноябрь                 | 2018<br>май | 2017<br>май | 2016<br>ноябрь | 2016<br>май | 2015    | 2014  | 2007      |
|       | Помещения (здания)                     |                                |             |             |                |             |         |       |           |
| 2     | Торговые                               |                                |             |             |                |             |         |       |           |
|       | Иркутск                                |                                | 4...5       | 3...5       | 4...6          | 4...8       | 2...3   |       | 0,7...1,7 |
|       | Киров                                  | 4...7                          | 3...6       | 4...5       | 4...5          | 4...7       |         |       | 2...4     |
|       | Москва                                 | 3...5                          | 3...6       | 3...7       | 4...8          | 4,5...9     | 3,5...8 | 2...7 | 0,3...4,8 |
|       | Московская область (10-40 км. от МКАД) | 4...7                          | 5...8       | 4...7       | 5...8          | 5...9       | 2...8   | 1...6 | 0,9...2,8 |
|       | Санкт-Петербург                        | 7...8                          | 6...8       | 5...9       | 5...8          | 6...10      |         |       |           |

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-23, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" (стр.17)

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поскольку информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном своем количестве является закрытой и не разглашается третьим лицам, для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на объекты – аналоги. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг». При заключении договора аренды ликвидных объектов, т. е. объектов, пользующихся спросом, скидка на уторговывание составляет минимальное значение; чем ниже коммерческая привлекательность объекта, тем больше разница между ценой предложения и ценой реальной сделки.

Таблица 168

| Класс объектов  | Активный рынок |                        |       |
|---|----------------|------------------------|-------|
|   | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>  |                |                        |       |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 10,3%          | 9,9%                   | 10,8% |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)   | 9,8%           | 9,1%                   | 10,4% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость  | 9,7%           | 9,1%                   | 10,4% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса               | 13,1%          | 12,2%                  | 13,9% |

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (стр.279)

Корректировка на местоположение

Поправка на местоположение учитывает «престижность» района расположения объекта. Объекты, удобно расположенные или имеющие другие особенности местоположения, имеют большую привлекательность для потенциальных инвесторов. Поправка на местоположение не требуется, поскольку объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору.

Удаленность от станций метрополитена

Основным индикатором влияния наличия станций метрополитена является значительное повышение цен на коммерческие площади в районе открытия новых станций. Сводная таблица данных по росту цен на недвижимость в районах открытия новых станций метрополитена приведена ниже.

**Таблица 14. Показатели роста цен на недвижимость при открытии новых станций метрополитена**

| Станция метрополитена в районе расположения недвижимости | Рост цен на недвижимость, % | Источник информации   |
|--|-----------------------------|---|
| "Строгино"   | 5                           | ГК "МИАН",<br><a href="http://www.domnaru.ru/articles/art139.html">http://www.domnaru.ru/articles/art139.html</a> |
| "Битцевский парк" и "Лесопарковая"                       | 25-30                       | АН "МИЭЛЬ", <a href="http://www.miel.ru/lenta/detail/3706/">http://www.miel.ru/lenta/detail/3706/</a>             |
| "Лермонтовский проспект"                                 | 22                          | АН "МИЭЛЬ", <a href="http://www.miel.ru/lenta/detail/3706/">http://www.miel.ru/lenta/detail/3706/</a>             |
| "Новокосино"   | 15-20                       | Аналитический центр Est-a-tet   |
| "Митино"   | 20-25                       | "МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости"  |

*Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком*

Исходя из приведенной таблицы и аналитических исследований, можно сделать вывод, что объекты, расположенные в непосредственной близости от станций метрополитена, и объекты, расположенные на значительном удалении (когда до станции требуется проезд на автомобиле), могут отличаться по стоимости на 20–25%.

По данным исследования компании Cushman&Wakefield, с каждой "лишней" минутой стоимость аренды за 1 кв. м уменьшается в среднем на 10 долл. США. Таким образом, арендовать офис в Москве недорого можно только в том случае, если он находится на значительном удалении от центра и станций метрополитена.

Исследователи отметили, что далеко не все арендаторы требуют близости к станции метрополитена, но рынок регулируется таким образом, что все более далекие офисные здания имеют более низкую стоимость 1 кв. м. Особенно это заметно по мере удаления от центральной части Москвы (Источник информации: <http://cwrussia.ru/>).

Условно расстояние от станции метрополитена можно разделить на интервалы:

- До 5 минут пешком – максимальная близость объекта к станции метрополитена;
- От 5 до 10 минут пешком – объекты, относительно приближенные к станции;
- От 10 до 15 минут пешком – объекты, удаленные от станции, но расположенные в пешей доступности;
- От 5 до 10 минут транспортом – объекты, которые значительно удалены от станции метрополитена, но ее наличие в 5–10-минутной транспортной доступности все же отражается на их стоимости;
- Объекты, удаленность которых составляет более 10 минут транспортом от станции метрополитена, где полностью отсутствует влияние данного фактора на стоимость

Основываясь на предположении, что цены на недвижимость снижаются в данных интервалах равномерно, можно сказать, что разница между объектами в ближайших интервалах составит округленно 5% от стоимости. Исходя из этого, Оценщик сформировал условную таблицу округленных значений разницы в стоимости объектов в зависимости от удаленности от станции метрополитена.

**Таблица 15. Показатели роста цен при открытии новых станций метрополитена**

| Диапазон удаленности от станции метро | Разница в стоимости объекта, расположенного рядом с метро, и объекта, соответствующего указанному диапазону, % |
|---------------------------------------|--|
| До 5 минут пешком                     | 0  |
| От 5 до 10 минут пешком               | 5  |
| От 10 до 15 минут пешком              | 10   |
| От 5 до 10 минут транспортом          | 15   |
| Более 10 минут транспортом            | 20   |

*Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком*

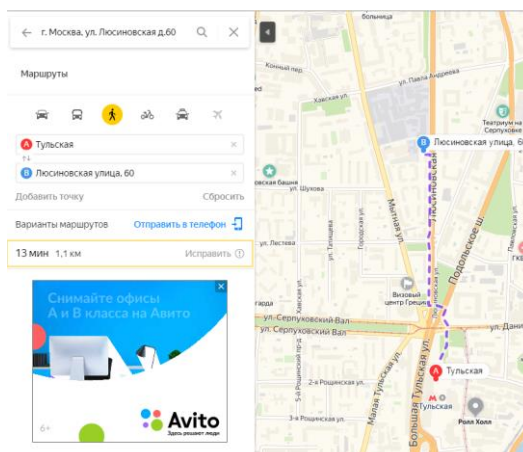
Исходя из данных диапазонов, Оценщик сформировал следующую таблицу корректировок к стоимости по мере удаленности от станции метрополитена.

**Таблица 16. Шкала зависимости цены предложения и ставки аренды объектов недвижимости от удаленности от станций метрополитена**

| Объект-аналог                | Объект оценки     |                         |                          |                              |                            |  |
|------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------|--|
|                              | до 5 минут пешком | от 5 до 10 минут пешком | от 10 до 15 минут пешком | от 5 до 10 минут транспортом | более 10 минут транспортом |  |
| до 5 минут пешком            | 0                 | -5%                     | -9%                      | -13%                         | -17%                       |  |
| от 5 до 10 минут пешком      | 5%                | 0                       | -5%                      | -9%                          | -13%                       |  |
| от 10 до 15 минут пешком     | 10%               | 5%                      | 0                        | -4%                          | -8%                        |  |
| от 5 до 10 минут транспортом | 15%               | 10%                     | 5%                       | 0                            | -4%                        |  |
| более 10 минут транспортом   | 20%               | 14%                     | 9%                       | 4%                           | 0                          |  |

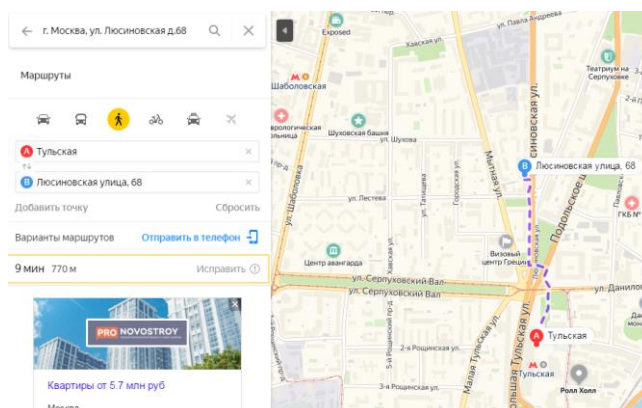
Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Объект исследования расположен в 1 100 м, от станции метро «Тулльская», попадает в ценовой диапазон «от 10 до 15 минут пешком (включительно)»



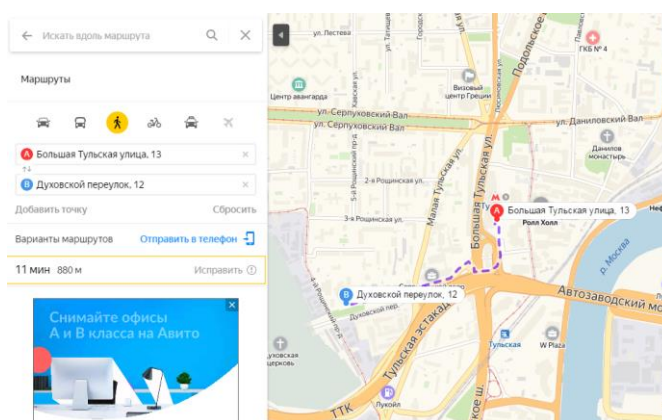
Объект аналог №1 расположен в 770 м от станции метро «Тулльская». Попадает в ценовой диапазон «от 5 до 10 минут пешком (включительно)».

Корректировка составит -5%.



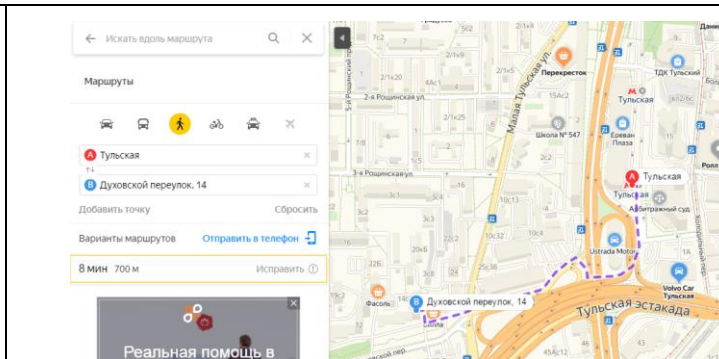
Объект аналог №2 расположен в 880 м от станции метро «Тулльская». Попадает в ценовой диапазон «от 10 до 15 минут пешком (включительно)».

Корректировка составит 0%.



Объект аналог №3 расположен в 700 м от станции метро «Тульская». Попадает в ценовой диапазон от 5 до 10 минут пешком (включительно)».

Корректировка составит -5%.



### Корректировка на площадь объекта

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

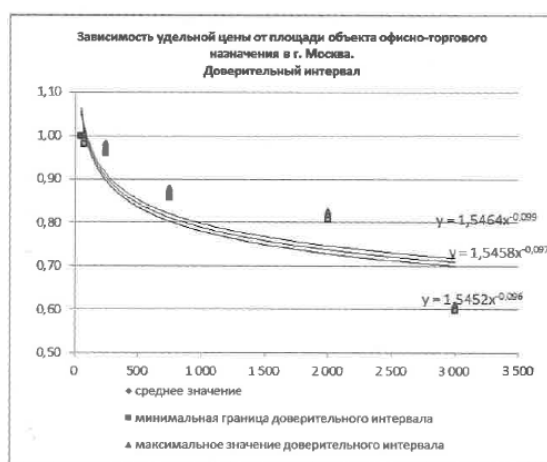


Рис. 50<sup>14</sup>

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (стр.189)

### Корректировка на этаж расположения

Поправка на этаж расположения принята согласно Справочнику оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»).

Таблица 110

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена/арендная ставка</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже | 0,85             | 0,84                   | 0,86 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже          | 0,80             | 0,79                   | 0,81 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже         | 0,73             | 0,72                   | 0,74 |

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (стр.216)

Таблица 17. Расчет корректировки на этаж

| Наименование                                       | Корректирующий коэффициент | Объект оценки | Аналог №1   | Аналог №2    | Аналог №3    |
|--|----------------------------|---------------|-------------|--------------|--------------|
| Общая площадь, кв.м                                | -                          | 1 005,50      | 672,00      | 470,00       | 672,00       |
| в т.ч  |                            |               |             |              |              |
| подвал   | 0,71                       | 234,50        | 0,00        | 0,00         | 536,50       |
| цоколь   | 0,82                       | 0,00          | 166,00      | 0,00         | 0,00         |
| 1-ый этаж  | 1,00                       | 771,00        | 314,00      | 470,00       | 51,50        |
| прочие этажи                                       | 0,87                       | 0,00          | 192,00      | 0,00         | 84,90        |
| Доля площади подвала к общей площади объекта       | -                          | 0,23          | 0,00        | 0,00         | 0,80         |
| Доля площади цоколя к общей площади объекта        | -                          | 0,00          | 0,25        | 0,00         | 0,00         |
| Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта    | -                          | 0,77          | 0,47        | 1,00         | 0,08         |
| Доля площади других этажей к общей площади объекта | -                          | 0,00          | 0,29        | 0,00         | 0,13         |
| Удельный показатель коэффициента                   | -                          | 0,932         | 0,918       | 1,000        | 0,753        |
| <b>Корректирующий коэффициент, %</b>               | -                          |               | <b>1,52</b> | <b>-6,76</b> | <b>23,76</b> |

**Процедура проверки экстремальных значений на предмет их исключения из выборки как выбросов и проверка гипотезы нормальности распределения выборочных данных**

Экстремальные значения полученных результатов были проверены на предмет их исключения из выборки как выбросов, а также осуществлена проверка гипотезы нормальности распределения выборочных данных скорректированных цен сопоставимых объектов.

Таблица 18. Выборка скорректированных стоимостей сопоставимых объектов

| № | Скорректированная цена сопоставимого объекта, руб./кв. м | x - xcp   |
|---|--|-----------|
| - | Сумма  | 31 353,08 |
| 1 | 123 802  | 15 676,54 |
| 2 | 102 479  | 5 646,65  |
| 3 | 98 096   | 10 029,89 |

Источник: расчеты Оценщика

**Проверка гипотезы нормальности распределения выборочных данных**<sup>10</sup>

Таблица 19. Проверка нормальности распределения уточненной выборки

| Наименование показателя  | Значение показателя |
|--|---------------------|
| <b>1. Проверка по коэффициенту вариации</b>  |                     |
| Количество значений  | 3                   |
| Среднее арифметическое   | 108 125,82          |
| Стандартное отклонение   | 13 752,04           |
| Коэффициент вариации   | 12,72%              |
| Критерий   | 33%                 |
| <b>Вывод</b>   |                     |
| Поскольку значение коэффициента вариации меньше 0,33, распределение может считаться нормальным                   |                     |
| <b>2. Проверка с помощью критерия среднего абсолютного отклонения</b>  |                     |
| Среднее абсолютное отклонение  | 10 451,03           |
| Расчетное значение критерия  | 0,0379              |
| Критерий   | 0,2309              |
| <b>Вывод</b>   |                     |
| Поскольку расчетное значение критерия меньше 0,2309, выборка удовлетворяет требованиям нормального распределения |                     |
| <b>3. Проверка по размаху варьирования</b>   |                     |
| Размах выборки   | 25 706              |

<sup>10</sup> Источники: Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2008. - 368 с.: ил.; Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. - М.: Финансы и статистика, 2003. - 352 с.: ил. (с. 308); Анисимова. И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа // Вопросы оценки. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с. 2-10

| Наименование показателя  | Значение показателя |
|--|---------------------|
| Критериальное отношение  | 1,869               |
| Критическое значение критерия, мин   | 1,758               |
| Критическое значение критерия, макс  | 1,999               |
| <b>Вывод</b>   |                     |
| Поскольку расчетное значение критерия меньше 1,999 и больше 1,758, выборка удовлетворяет требованиям нормального распределения |                     |

Источник: расчеты Оценщика

#### Вывод:

- Поскольку значение коэффициента вариации меньше 0,33, распределение может считаться нормальным;
- Поскольку расчетное значение критерия среднего абсолютного отклонения меньше критического, выборка удовлетворяет требованиям нормального распределения;
- Поскольку расчетное значение критерия размаха вариации находится в пределах табличного диапазона, выборка удовлетворяет требованиям нормального распределения.

#### Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1 / (|S_A| + 1)$ , в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Эксперт для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006010:3127, общей площадью 1 005,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская д.60, подвал помещение I, комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, с 8 по 15, этаж 1 помещение I, комнаты 1, 1а, 2, 2а, с 3 по 6, ба, с 7 по 21, определенная с использованием сравнительного подхода по состоянию на 28.05.2019 г.:

**108 715 095 рублей**

**(Сто восемь миллионов семьсот пятнадцать тысяч девяносто пять) руб.**



## 7. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

### 7.1 Описание методологии оценки в рамках доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода основано на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

*Метод прямой капитализации* наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

*Метод дисконтирования денежного потока* более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- приведение будущих денежных потоков в текущую стоимость.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается на основании выражения:

$$V = \frac{NOI}{K},$$

где: NOI – чистый операционный доход; K – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчет коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Учитывая, тот факт, что оцениваемые помещения не требуют значительных дополнительных капиталовложений для осуществления их эксплуатации, их текущее использование соответствует наиболее эффективному использованию и предполагает в ближайшем будущем стабильный доход, Оценщиком было принято решение о расчете стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации.

## 7.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

### 7.2.1 Расчет арендной ставки

Величина арендной ставки рассчитывалась методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок сопоставимых объектов недвижимости, сравнении их с объектами оценки и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между объектами-аналогами и объектами оценки. В результате определяется арендная ставка каждого объекта-аналога, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и объект оценки. Скорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Аналогичными считаются объекты с близкими физическими и экономическими характеристиками.

Для определения арендных ставок были проведены исследования и анализ рынка аналогичной нежилой недвижимости Москвы.

Оценщик исходил из предположения, что величины арендных ставок относятся к единице общей площади. Исходя из предложений на рынке Москвы, для удобства дальнейших расчетов расчет ставки производился без учета эксплуатационных расходов.

Поскольку на рынке аренды торговой недвижимости по состоянию на дату оценки не было найдено достаточное количество объектов-аналогов сопоставимых с объектом оценки по количественным и качественным характеристикам, определение арендной ставки проводилось по данным аналитического обзора открытого источника <https://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6340.pdf>.

Ниже представлены средние диапазоны арендных ставок<sup>11</sup> для операторов ТЦ г. Москвы<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> В таблице приведены диапазоны средних арендных ставок на помещения в действующих ТЦ современного уровня в г. Москве без учета НДС и эксплуатационных платежей, по состоянию на конец декабря 2015 года

<sup>12</sup> Источник информации: <http://content.knightfrank.com/research/598/documents/ru/retailmcrusq32015-3290.pdf>

<sup>40</sup> Источник информации: [www.magazinmagazinov.ru/knowleges/analitika-i-issledovaniya/torgovyets-entry-moskvy-itogi-2015/](http://www.magazinmagazinov.ru/knowleges/analitika-i-issledovaniya/torgovyets-entry-moskvy-itogi-2015/)

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

Так как площадь объекта оценки составляет 1 005,5 кв.м, объект оценки отнесен к категории супермаркетов Супермаркет площадью от 1 000 до 2 000 кв. м, к расчету величина арендной ставки для супермаркетов Супермаркетов площадью от 1 000 до 2 000 кв. м принята в среднем размере представленного диапазона 17 500 руб./кв. м/год без ЭР = (12 000 руб./кв. м в год + 23 000 000 руб./кв. м в год)/2.

### 7.2.2 Расчет доходов и расходов

#### Определение площади пригодной к сдаче в аренду

Коэффициент арендопригодной площади здания зависит от многих факторов: размера входной группы, ширины лестниц, коридоров и т.д. Соответственно чем значение коэффициента ниже, тем более эффективно используются площади и тем выше фактор привлекательности объекта для арендатора.

Согласно данным представленным в Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (стр.212) среднее отношение арендопригодной площади к общей площади объекта составляет 0,78.

Таким образом, арендопригодная площадь объекта оценки составит 1 005,5 кв.м. \*0,78 = 784,29 кв.м.

#### Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это величина денежных средств, которые недвижимость может принести при максимальной загрузке в течение календарного года. ПВД определяется умножением рыночной арендной ставки на полезную площадь объекта недвижимости. Под полезной площадью понимается площадь объекта оценки, от сдачи которой собственник может получить прогнозируемый доход.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S$$

где:

A – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду (полезная площадь объекта).

### **Определение действительного валового дохода**

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недозагрузки помещений и недополучения арендных платежей.

Процент недозагрузки помещений и недополучения арендных платежей составит 12,1%. (стр. 46 Отчета)

### **Определение операционных расходов**

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договора аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, содержание территории и автостоянки, налог на имущество, налог на землю, страхование, расходы на замещение.

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода, принят в размере 17,9%. (стр. 46 Отчета)

Расчет чистого операционного дохода объекта оценки представлен в таблице ниже.

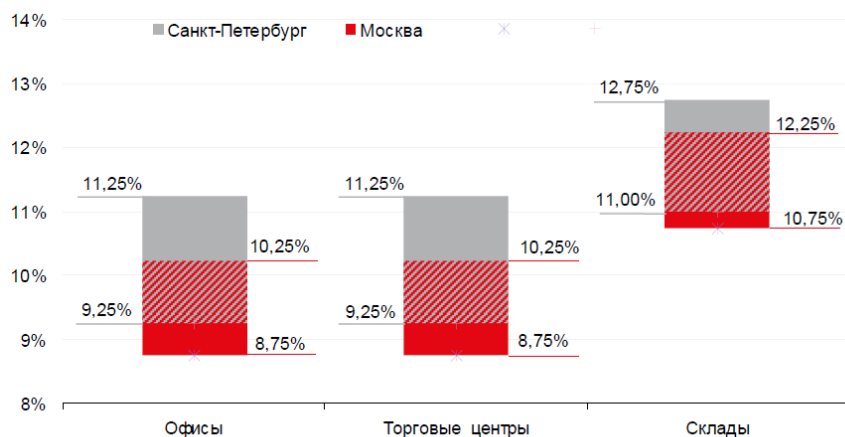
**Таблица 20. Расчет чистого операционного дохода**

| <b>Наименование</b>  | <b>Значение</b>  |
|--|------------------|
| Общая площадь, м <sup>2</sup>                              | 1 005,50         |
| Площадь пригодная к сдаче в аренду, м <sup>2</sup>         | 784,29           |
| Арендная ставка, руб. за 1 кв.м в год 1 этаж               | 17 500           |
| Потенциальный валовой доход, руб.                          | 13 725 075       |
| Потери недозагрузки площадей и недосбора арендной платы, % | 12,1%            |
| Действительный валовой доход, руб.                         | 12 064 341       |
| Операционные расходы, %                                    | 17,9%            |
| Итого операционные расходы:                                | 2 456 788        |
| <b>Чистый операционный доход, руб.</b>                     | <b>9 607 553</b> |

Источник: расчеты Оценщика

### **Ставка капитализации**

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По различным оценкам ставки капитализации для торговых центров Москвы составляют 8,75% – 11,25%, в среднем – 10,0%. Показывая за год рост на +0,1% (процентных пункта). К расчету ставка капитализации принята в размере 10,0%



**Таблица 21. Расчет рыночной стоимости объекта**

| Наименование  | Значение          |
|---|-------------------|
| <b>Чистый операционный доход, руб.</b>                        | <b>9 607 553</b>  |
| Ставка капитализации, %                                       | 10,0%             |
| <b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб., без учета НДС</b> | <b>96 075 525</b> |

*Источник: расчет Оценщика*

Таким образом, стоимость объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006010:3127, общей площадью 1 005,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская д.60, подвал помещение I, комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, с 8 по 15, этаж I помещение I, комнаты 1, 1а, 2, 2а, с 3 по 6, 6а, с 7 по 21, определенная с использованием сравнительного подхода по состоянию на 28.05.2019 г.

**96 075 525 рублей**

**(Девяносто шесть миллионов семьдесят пять тысяч пятьсот двадцать пять) руб.**

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с Заданием на оценку (Приложение № 1 к договору № 67-05/19 от 28.05.2019) в рамках настоящего отчета проводится определение рыночной стоимости объекта оценки: нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006010:3127, общей площадью 1 005,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская д.60, подвал помещение I, комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, с 8 по 15, этаж 1 помещение I, комнаты 1, 1а, 2, 2а, с 3 по 6, 6а, с 7 по 21.

### *Обоснование расхождения результатов между подходами*

Результаты, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости, что вполне закономерно.

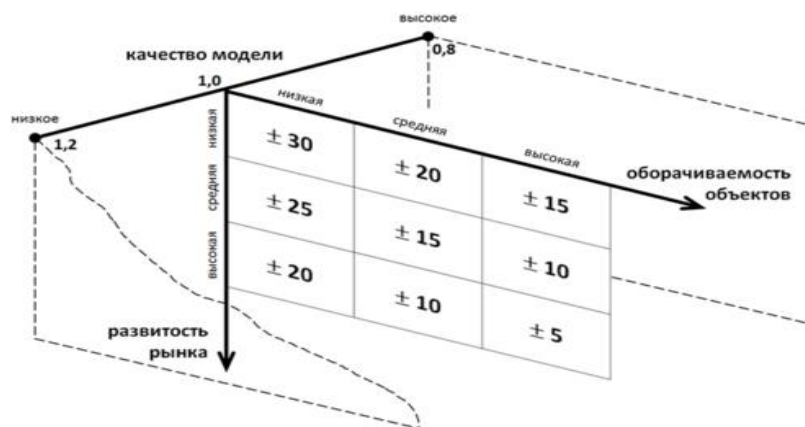
Каждый из подходов открывает перед оценщиком различную перспективу. Хотя эти подходы полагаются на данные, собранные на одном и том же рынке, каждый имеет дело с различным аспектом рынка. На совершенном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Часто предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы. Производители могут быть неэффективны. По этим, а также другим причинам результаты, полученные в рамках различных подходов к оценке, чаще всего не совпадают. В зависимости от объёма и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

Сравнительный подход в части оценки земельных участков, является наиболее предпочтительным при определении рыночной стоимости Объекта оценки, поскольку наиболее полно отражает конъюнктуру рынка и мотивацию его участников.

Доходный подход способен учитывать реальную доходность Объекта оценки, что также важно для целей и задач настоящей оценки.

В соответствии с п. 25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Расчеты произведены на основе данных статьи «Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами» (<http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>). Для определения диапазонов использована модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости.



**Рисунок 5** Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %

Источник: <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Характеристика развитости рынка и оборачиваемости объектов – средняя.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя «качество модели» лежит в диапазоне 0,8 – 1,2. В рамках настоящего исследования, в силу ретроспективной оценки, оценщик счел целесообразным применить данный коэффициент на максимальном уровне – 1,2.

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$D\% = D_{1,2} \cdot k_3$$

Где

D% - диапазон стоимости, %;

D<sub>1,2</sub> – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость

объектов), %;

k3 – показатель качества модели, ед.

$$C_{\min(\max)} = C * (1 (+/-) D\% / 100\%)$$

Где

$C_{\min(\max)}$  – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

D% - диапазон стоимости, %/

**Таблица 22 Анализ качества модели (по двум объектам в целом)**

| Наименование   | Результаты, полученные на основании сравнительного подхода, руб.   | Результаты, полученные на основании доходного подхода, руб. |
|--|--|---|
| Стоимость объекта оценки                                 | 108 715 095  | 96 075 525  |
| Диапазон стоимости по двум критериям, ± %                | 15%  | 15%   |
| Показатель качества модели, ед.                          | 1,2  | 1,2   |
| Диапазон стоимости, ± %                                  | 18%  | 18%   |
| Нижняя граница диапазона стоимости ( $C_{\min}$ ), руб.  | 89 146 378   | 78 781 931  |
| Верхняя граница диапазона стоимости ( $C_{\max}$ ), руб. | 128 283 812  | 113 369 120   |
| Существенность отличий                                   | Отличия не существенны: результат доходного подхода находится в границах диапазона стоимости, полученный сравнительным подходом. Результат сравнительного подхода находится в границах диапазона стоимости, полученной доходным подходом.  |   |
| Анализ и установление причин расхождений                 | Диапазон стоимости, полученный по доходному подходу выше диапазона стоимости, полученной по сравнительному подходу. Данное расхождение связано с перенасыщением рынка предложения аналогичных оцениваемому объекту, предполагается стагнация рынка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты обоих подходов к оценке. |   |

Источник информации: расчеты Оценщика

### Описание процедуры согласования

Итоговая стоимость определена как средневзвешенная величина. Вес каждого результата определялся с учетом его достоверности по следующим критериям:

- Достоверность и полнота исходной информации;
- Допущения, принятые в расчетах;
- Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
- Способность учитывать конъюнктуру рынка;
- Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта.

Оценщик считает, что указанные критерии примерно равны по значимости при оценке достоверности и точности результата, а потому какие-либо приоритеты указанным факторам не присваивались (факторы приняты как равноценные).

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

1. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др.
2. Доходный подход хотя и содержит величины, больше зависящие от субъективного мнения оценщика (прогнозные доходы и ставка капитализации), но все-таки является достаточно точным и более всех соответствует интересам покупателя.

С учетом вышеизложенного, в табл. Ниже приведены весовые коэффициенты,



отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

**Таблиц 23 Весовые коэффициенты**

| Показатели   | Подход     |               |             |
|--|------------|---------------|-------------|
|  | затратный  | сравнительный | доходный    |
| Достоверность и полнота исходной информации                          | 0,0        | 50,0          | 50,0        |
| Допущения, принятые в расчетах                                       | 0,0        | 50,0          | 50,0        |
| Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца | 0,0        | 50,0          | 50,0        |
| Способность учитывать конъюнктуру рынка                              | 0,0        | 50,0          | 50,0        |
| Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта    | 0,0        | 50,0          | 50,0        |
| <b>Итого</b>   | <b>0,0</b> | <b>50,0</b>   | <b>50,0</b> |

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки (V, руб.) определяется по формуле

$$V = V1 * Q1 + V2 * Q2 + V3 * Q3,$$

где

V1, V2 и V3 - стоимость объекта, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q1, Q2 и Q3 - средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Величины рыночной стоимости объекта оценки с кадастровым номером 77:01:0006010:3127, полученные при применении различных подходов к оценке, с учетом стоимости земельного участка, представлены в таблице ниже.

| Наименование подхода | Рыночная стоимость, руб. | Удельный вес подхода, % | Рыночная стоимость, руб. |
|----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Затратный подход     | Не применялся            | 0                       | 102 395 310              |
| Доходный подход      | 96 075 525,00            | 50                      |                          |
| Сравнительный подход | 108 715 095,00           | 50                      |                          |

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0006010:3127, общей площадью 1 005,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Люсиновская д.60, подвал помещение I, комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, с 8 по 15, этаж 1 помещение I, комнаты 1, 1а, 2, 2а, с 3 по 6, 6а, с 7 по 21, определенная по состоянию на 28.05.2019 г. составляет:

**102 395 310 рублей**

**(Сто два миллиона триста девяносто пять тысяч триста десять) руб.**

Оценщик

Шишкина А.В.

14.06.2019 г.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАЧЕТАХ

#### Аналог №1

Торговая площадь, 672 м<sup>2</sup>  
Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Лусиновская ул., 68 На карте  
М. Тульская

Ипотека от 948 469 ₽/мес  
Оставить заявку

100 000 000 ₽  
148 810 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO  
OXE CAPITAL - Элитная Недвижимость  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2017 года  
Еще 2485 объектов

Показать телефон  
Написать сообщение

8 фото

672 м<sup>2</sup> Площадь  
1 из 6 Этаж  
Свободно Помещение

Лот k6645. Предлагается на продажу готовый арендный бизнес в Даниловском районе Москвы, по адресу: улица Лусиновская, д.68.

Общая площадь - 672 кв.м. Предлагаемое помещение в трех уровнях в жилом доме: цоколь - 166 кв.м, 1-й этаж 314 кв.м, 2-й этаж - 192 кв.м. Все помещения имеют отдельный доступ. Помещения с ремонтом. Возможен торг.

Стоимость продажи - 100 000 000 руб. на данный момент МАП - 350 000 руб. ГАП - 4 200 000 руб.  
Арендаторы: первый этаж (95кв.м) занимает магазин пылесосов, 219 кв.м свободно; цоколь (166кв.м) - свободно; 2-й этаж (192 кв.м) занимает хостел.

Бизнес центр Kleinhouse  
Продажа коммерческих помещений от 6,3 млн руб. Бульварная. Планировка витрина.  
Тел. (495) 127-34-85

Бизнес Федерация  
В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес, от 63 м<sup>2</sup>. Доходность до 14%.  
Тел. (495) 191-13-21

Продажа офисов с арендаторами - Доходность до 18,4%.  
Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Окупаемость 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения застрахованы.  
Тел. (495) 182-85-96

#### Аналог №2

Торговая площадь, 470 м<sup>2</sup>  
Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Духовской пер., 12 На карте  
М. Тульская - 11 мин. пешком М. Шаболовская - 23 мин. пешком  
М. Ленинский проспект - 27 мин. пешком

Ипотека от 588 051 ₽/мес  
Оставить заявку

62 000 000 ₽  
131 915 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO  
ID 28656  
Еще 6 объектов

Показать телефон  
Написать сообщение

15 фото

470 м<sup>2</sup> Площадь  
1 из 1 Этаж  
Свободно Помещение

Назначение: пекарня, выпечка, банк, бар, парикмахерская, кафе/ресторан, ателье одежды, клуб, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фрукты, цех, спортзал, зал, кальняная, медицинский центр, офис, другое, аптека, продукты, врач салон, салон красоты, общепит, ресторан, сауна

СОБСТВЕННОСТЬ. Помещение построено пристроенное к жилому дому, свободного назначения, расположенное на первой линии домов по Духовскому переулку, д.12. Все помещение на 1 этаже! 470 кв.м. (есть возможность увеличения площади). 3 отдельных входов/выходов на первой линии. Витринные окна, высота потолка - 3,25 м., 40 кВт. Все коммуникации центральные. Активно развивающееся место рядом с "The Loft Club", м. Тульская 7 м/ пешком. Удобный выезд на автомобиле на Варшавское ш., Ленинский пр-т, ТТК. Севастопольский пр-т. Свободная бесплатная парковка перед и вокруг здания. Высокий трафик проживающих и приезжающих граждан. В соседях: "Пятёрочка", "Вилла", "ВкусВилл".

ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»  
Street retail от 72 до 916 м<sup>2</sup>. Офисы от 40 до 2000 м<sup>2</sup>. Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро ЦАО.  
Тел. (495) 125-16-92  
Застраховано: АПИ Development. Проектная декларация на сайте застройщика. Street retail (открытый) - улица торговля

DM Tower  
Специальные условия на покупку офисов в новом бизнес-центре А класса.  
Площадь от 78,5 м<sup>2</sup>.  
Тел. (495) 021-12-65  
Застраховано: ИР Прометей. Срок действия акции 30.06.2019. подробности на сайте дилера/брокера

Продажа офисов с арендаторами - Доходность до 18,4%.  
Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Окупаемость 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения застрахованы.  
Тел. (495) 182-85-96

## Аналог №3

https://www.cian.ru/sale/commercial/195202102/

### Торговая площадь, 672,9 м<sup>2</sup>

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Духовской пер., 14 На карте

В избранное Пожаловаться

**ИПОТЕКА**  
от 504 206 Р/мес  
Оставить заявку

**53 160 000 Р**  
79 002 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
**IQ ESTATE**  
Управляющая компания  
Опыт работы с 2011 года  
Еще 343 объекта

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

6 фото

**672,9 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**-1 из 16**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

ID: 3408 Продажа нежилого помещения в Москве от собственника. Предлагаем купить помещение площадью 672,9 кв. м. Большая часть площадей находится в цоколе встроенно-пристроенного к жилому дому строения. Помещение имеет три отдельных входа: с фасада и 2 со двора. В нем выполнен отличный ремонт, оборудованы все необходимые для работы коммуникации (новые инженерные системы). Часть предлагаемых к продаже площадей (около 90 кв. м) расположены на 2-м этаже, еще часть (входная зона) на первом. Помещение, предлагаемое на продажу, имеет свободное назначение. Предлагаем обсудить условия сотрудничества. По вопросу покупки звоните в офис нашей компании по указанному здесь телефону.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления

Продажа офисов с арендаторами — Доходность до 38,4%  
Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Окупаемость 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения застрахованы.  
Тел. (495) 182-85-96

**Однимбург**  
Коммерческие помещения от 150 000 руб./м<sup>2</sup>  
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Однимбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства — помещения от 50 м<sup>2</sup>. Готовые помещения от 80 м<sup>2</sup>. Высокий трафик — более 24 000 жителей!  
+7 (495) 125-12-28  
Проектная декларация на сайте застройщика AFI Development odinburg.ru

**Бизнес-центр Квезилово**  
Продажа коммерческих помещений от 6,3 млн руб. Бульварная. Панорамные витрины.  
+7 (495) 127-34-85

https://www.cian.ru/sale/commercial/199293591/

### Торговая площадь, 672 м<sup>2</sup>

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Духовской пер., 14 На карте

М. Тульская - 10 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

**ИПОТЕКА**  
от 616 505 Р/мес  
Оставить заявку

**65 000 000 Р**  
96 727 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
**PENNY LANE REALTY** Торговая недвижимость  
Агентство недвижимости  
Еще 1178 объектов

[Показать телефон](#)

3 фото

**672 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**-2 из 16**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Назначение: стрит ритейл  
Номер лота на нашем сайте: 16552. Продажа арендного бизнеса. Сдано в аренду под офис. Окупаемость 9 лет. 1 этаж - 51,5 м<sup>2</sup>, Подвал 536,5 м<sup>2</sup>, 2 этаж - 84,9 м<sup>2</sup>

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

Продажа офисов с арендаторами — Доходность до 38,4%  
Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Окупаемость 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения застрахованы.  
Тел. (495) 182-85-96

**ЖК бизнес-класса «Резиденция Композитора»**  
Помещения от 71 до 456 м<sup>2</sup> в клубном наземном бизнес-классе.  
Готовый бизнес-класс, супермаркет, охрана, паркинг и витринное остекление.  
4 минуты до Садового кольца.  
+7 (495) 106-76-82  
Застройщик: AFI Development. Проектная декларация на сайте afi-residence.ru

**Однимбург**  
Коммерческие помещения от 150 000 руб./м<sup>2</sup>  
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Однимбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства — помещения от 50 м<sup>2</sup>. Готовые помещения от 80 м<sup>2</sup>. Высокий трафик — более 24 000 жителей!  
+7 (495) 125-12-28  
Проектная декларация на сайте застройщика AFI Development odinburg.ru

## ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПЕРЕХОДЕ ПРАВ НА  
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 24.03.2016№ 50/001/006/2016-5445

На основании запроса от 21.03.2016 г., поступившего на рассмотрение 21.03.2016 г. сообщаем, что в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

|   |  |
|---|--|
| 1. Характеристики объекта недвижимости:   |  |
| Кадастровый (или условный) номер объекта:   | 77:01:0006010:3127   |
| наименование объекта:   | Помещение  |
| назначение объекта:   | Нежилое  |
| площадь объекта:  | 1005.5 кв.м  |
| инвентарный номер, литер:   |  |
| этажность (этаж):   |  |
| номера на поэтажном плане:  | подвал, помещение 1 - комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, с 8 по 15; этаж 1, помещение 1 - комнаты 1, 1а, 2, 2а, с 3 по 6, 6а, с 7 по 21   |
| адрес (местоположение) объекта:   | г.Москва, ул.Люсиновская, д.60   |
| состав:   |  |
| 2. Зарегистрировано:  |  |
| 2.1 правообладатель:  | Закрытое акционерное общество "Лала Инжиниринг Инвест Компани", ИНН: 7702128300, ОГРН: 1027739144553   |
| вид зарегистрированного права; доля в праве:                                      | Собственность  |
| дата государственной регистрации права:   | 15.09.2000   |
| номер государственной регистрации права:  | 77-01/00-009/2000-74769  |
| дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: | 29.06.2012<br>Договор купли-продажи нежилого помещения   |
| 2.2 правообладатель:  | Мирзоев Нажмаддин Мирзага оглы, дата рождения: 31.03.1970, место рождения: ПОС. ХАЛАЧ САЛЬЯНСКОГО Р-НА АЗЕРБАЙДЖАНСКОЙ ССР, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 179-933-895 54 |
| вид зарегистрированного права; доля в праве:                                      | Собственность  |
| дата государственной регистрации права:   | 29.06.2012   |
| номер государственной регистрации права:  | 77-77-05/011/2012-994  |
| дата, номер и основание государственной регистрации перехода                      |  |







| Всего, м <sup>2</sup> |                         | В том числе:                   |                       |                         | Площадки оборудов.      |                       | Зеленые насаждения        |                        |  |  |                             |                         |     |    | Пруды, бассейны, фонтаны и др. водн. поверхности м <sup>2</sup> | Грунт, м <sup>2</sup> | Прочие территории м <sup>2</sup> | Подпись вносимого текущего изменения |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|--|--|-----------------------------|-------------------------|-----|----|---|-----------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Всего, м <sup>2</sup> | Асфальт, м <sup>2</sup> | Проч. покрытия, м <sup>2</sup> | Грунт, м <sup>2</sup> | Детские, м <sup>2</sup> | Спортив. м <sup>2</sup> | Всего, м <sup>2</sup> | В том числе:              |                        |  |  |                             |                         |     |    |   |                       |                                  |                                      |
|                       |                         |                                |                       |                         |                         |                       | Плод. дер. м <sup>2</sup> | Огород. м <sup>2</sup> | Декоративные деревья и кусты, м <sup>2</sup> | Газон с декор. деревьями, м <sup>2</sup> | Чистый газон м <sup>2</sup> | Цветники м <sup>2</sup> |     |    |   |                       |                                  |                                      |
| 14                    | 15                      | 16                             | 17                    | 18                      | 19                      | 20                    | 21                        | 22                     | 23   | 24                                       | 25                          | 26                      | 27  | 28 | 29  |                       |                                  |                                      |
|                       |                         |                                |                       |                         |                         | 530                   |                           |                        |  | 530                                      |                             |                         |     |    |   |                       |                                  |                                      |
| 1120                  | 1120                    |                                |                       |                         |                         | 408                   |                           |                        | 257  | 151                                      |                             |                         |     |    |   |                       |                                  |                                      |
| 1127                  | 1127                    |                                |                       |                         |                         | 180                   |                           |                        |  | 280                                      |                             |                         | 169 |    |   |                       |                                  |                                      |
| 1295                  | 1127                    | 168                            |                       |                         |                         | 242                   |                           |                        |  | 242                                      |                             |                         |     |    |   |                       |                                  |                                      |

У. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

| 1          | 2         | 3                     | 4       | 5     | 6          | Описание конструктивных элементов и их удельные веса |            |        |      |        |                   |                  |               |                      | 16  | 17               | 18                                      | 19                                 | 20        | 21                     | 22 |
|------------|-----------|-----------------------|---------|-------|------------|--|------------|--------|------|--------|-------------------|------------------|---------------|----------------------|---|------------------|---|------------------------------------|-----------|------------------------|----|
|            |           |                       |         |       |            | 7  | 8          | 9      | 10   | 11     | 12                | 13               | 14            | 15                   |   |                  |   |                                    |           |                        |    |
| Назначение | Этажность | Длина, ширина, высота | Площадь | Объем | Фундаменты | Стены и перегородки                                  | Перекрытия | Кровля | Полы | Проемы | Отделочные работы | Электроосвещение | Прочие работы | № сборника и таблицы | Единица измерения и ее стоимость по таблице | Удельный вес в % | Стоимость единицы измерения с поправкой | Восстановительная стоимость в руб. | Износ в % | Дебетов. стоим. в руб. |    |
|            |           |                       |         |       |            |  |            |        |      |        |                   |                  |               |                      |   |                  |   |                                    |           |                        |    |



(Продолжение раздела У)

|   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
|   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |

МОСК

Работу выполнил

(должность) (подпись)  
 " " 19\_\_ г.  
 Проверил бригадир  
 " " 19\_\_ г.  
 Начальник Бюро  
 (подпись)  
 " " 19\_\_ г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ:

|             |              |             |               |          |
|-------------|--------------|-------------|---------------|----------|
| пероценки   | Ост. шиб     | Зем. уч. и  | тех. инв. 214 | Тел. 2/4 |
| "7" 08 1996 | "15" 11 1994 | "2" 12 1996 | "30" 08 1996  |          |
| Бичогов     | Павлов РР    | Марейчева   | МФ            |          |
|             | 16.12.05     | 29.12.10    | 17.09.12      |          |

Дата записи

1  
23.9

VI. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте

| № п/п | Наименование        | Единица измерения | Количество | % износа | Потребность в капитальном ремонте |               |                   |                    | Выполнено: |         |
|-------|---------------------|-------------------|------------|----------|-----------------------------------|---------------|-------------------|--------------------|------------|---------|
|       |                     |                   |            |          | Всего                             | В т.ч. Ремонт | Сметная стоимость | Денежная стоимость | 19__ г.    | 19__ г. |
| 1     | Проезды асфальтов.  | кв.м              |            |          |                                   |               |                   |                    |            |         |
| 2     | Тротуары асфальтов. | "                 |            |          |                                   |               |                   |                    |            |         |
| 3     | Прочие покрытия     | "                 |            |          |                                   |               |                   |                    |            |         |
| 4     | Без покрытия        | "                 |            |          |                                   |               |                   |                    |            |         |
| 5     | Кирпичные           | п/м               |            |          |                                   |               |                   |                    |            |         |
| 6     | Бетонные            | "                 |            |          |                                   |               |                   |                    |            |         |
| 7     | Деревянные          | "                 |            |          |                                   |               |                   |                    |            |         |
| 8     | Металлические       | "                 |            |          |                                   |               |                   |                    |            |         |
| 9     | Прочие              | "                 |            |          |                                   |               |                   |                    |            |         |

ПО "Печатник" УИМ, Зах.3350, тир.30000

**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: | 7 |
|--------|---|---------------|---|

|  |                    |
|--|--------------------|
| "28" июля 2016 г. № 77/501/16-862151                         |                    |
| Кадастровый номер:   | 77:01:0006010:3127 |
| Номер кадастрового квартала:                                 | 77:05:0001006      |
| Предыдущие номера:   | 27260, 1295/3      |
| Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: | 17.02.2014         |

Описание помещения:

|      |  |  |
|------|--|--|
| 1    | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:  | 77:05:0001006:1045   |
| 2    | Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:  | Подвал № 0, Этаж № 1   |
| 3    | Площадь помещения:   | 1005.5   |
| 4    | Адрес (описание местоположения):   | г.Москва, ул.Люсиновская, д.60   |
| 5    | Назначение:  | Нежилое<br>(жилое, нежилое)  |
| 6    | Вид жилого помещения:  | —<br>(комната, квартира)   |
| 7    | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:   | —  |
| 8    | Кадастровая стоимость (руб.):  | 17731429.42  |
| 9    | Сведения о правах: Собственность, № 77-77-05/011/2012-994 от 29.06.2012, Мирзоев Нажмаддин Мирзага оглы  |  |
| 10   | Особые отметки: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 7, 7а, 7б, с 8 по 15; этаж 1, помещение I - комнаты 1, 1а, 2, 2а, с 3 по 6, 6а, с 7 по 21     |  |
| 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 |  |

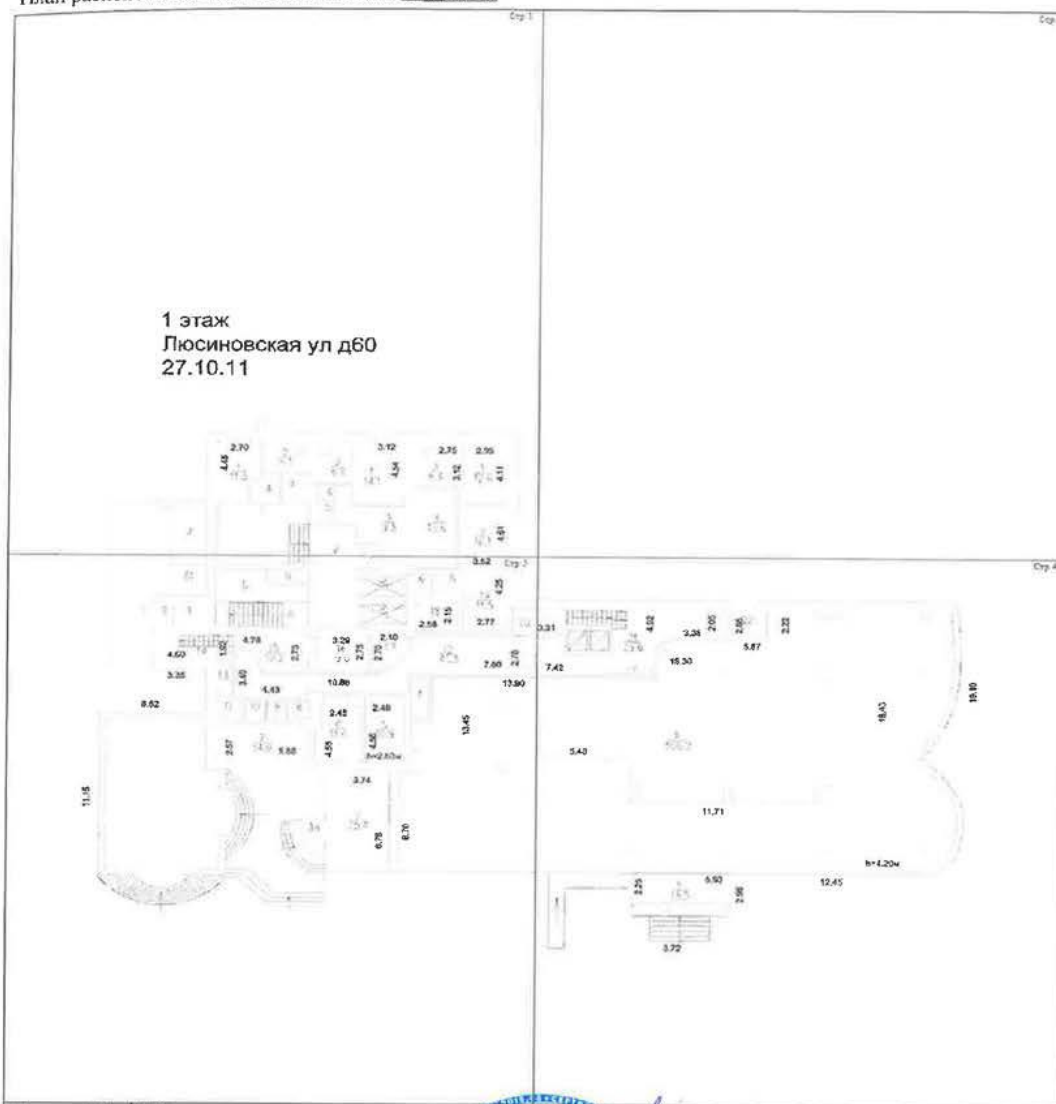
|                                 |   |                          |
|---------------------------------|---|--------------------------|
| (полное наименование должности) |  | ИНЖЕНЕР<br>КОМАРОВ А. С. |
|                                 | (подпись)   | (инициалы, фамилия)      |

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|                                      |                    |               |   |
|--------------------------------------|--------------------|---------------|---|
| Лист №                               | 2                  | Всего листов: | 7 |
| "28" июля 2016 г. № 77/501/16-862151 |                    |               |   |
| Кадастровый номер:                   | 77:01:0006010:3127 |               |   |

План расположения помещения на этаже **Этаж № 1:**



Масштаб 1: 419

|                                 |           |   |
|---------------------------------|-----------|---|
| (полное наименование должности) | (подпись) | ИНЖЕНЕР<br>КОМАРОВ А. С.<br>(инициалы, фамилия) |
|---------------------------------|-----------|---|



КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|                                      |                    |               |   |
|--------------------------------------|--------------------|---------------|---|
| Лист №                               | 3                  | Всего листов: | 7 |
| "28" июля 2016 г. № 77/501/16-862151 |                    |               |   |
| Кадастровый номер:                   | 77:01:0006010:3127 |               |   |

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:

Стр.1

**1 этаж**  
**Люсиновская ул д60**  
**27.10.11**



Масштаб 1: 209,5

|                                 |   |                         |
|---------------------------------|---|-------------------------|
| (полное наименование должности) |  | ИНЖЕНЕР<br>КОМАРОВ А.С. |
| (подпись)                       | (подпись)   | (инициаль, фамилия)     |





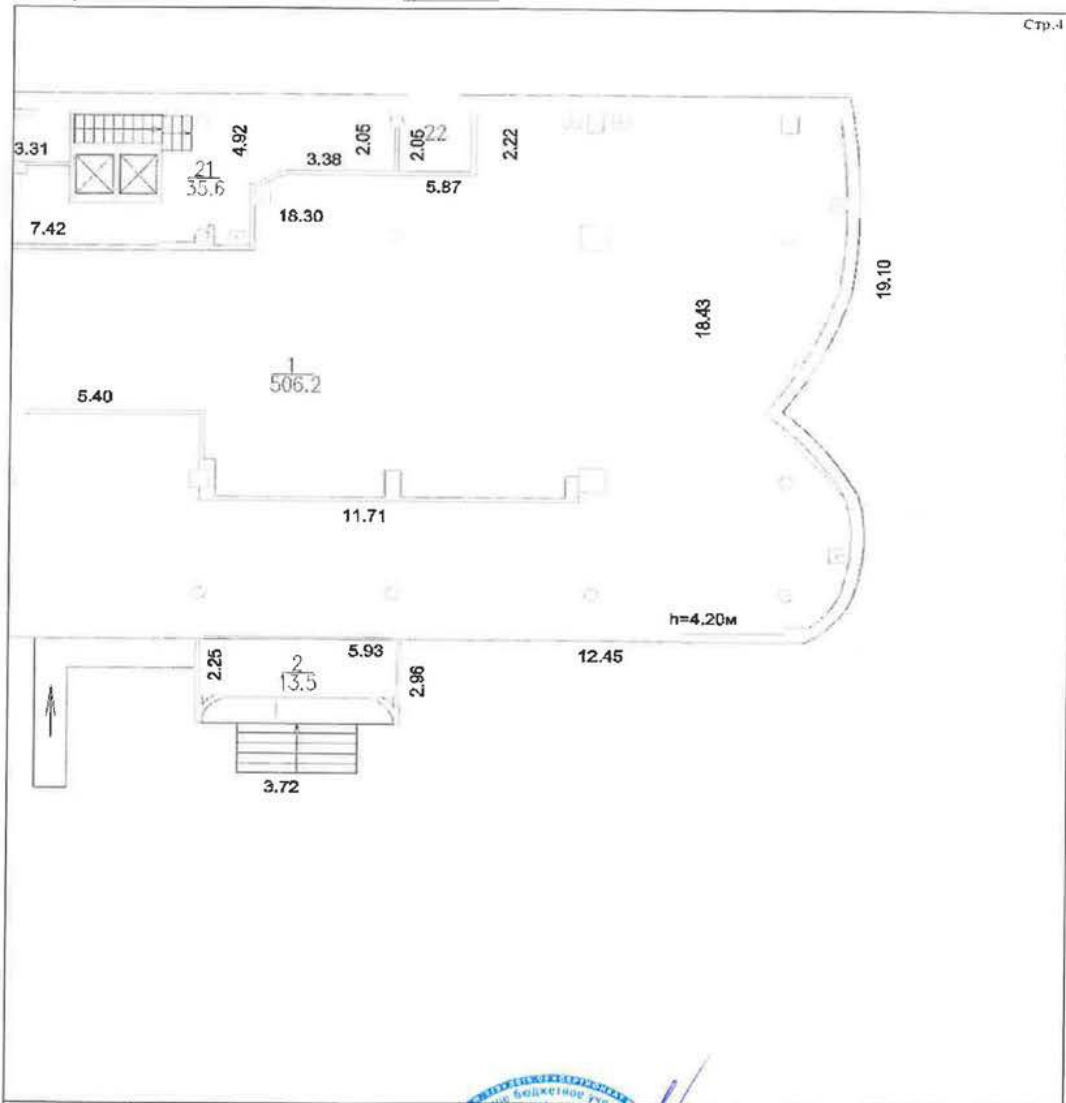
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 5 | Всего листов: | 7 |
|--------|---|---------------|---|

|                                       |
|---------------------------------------|
| "28" июля 2016 г. № 77/501/16-862151  |
| Кадастровый номер: 77:01:0006010:3127 |

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 209,5

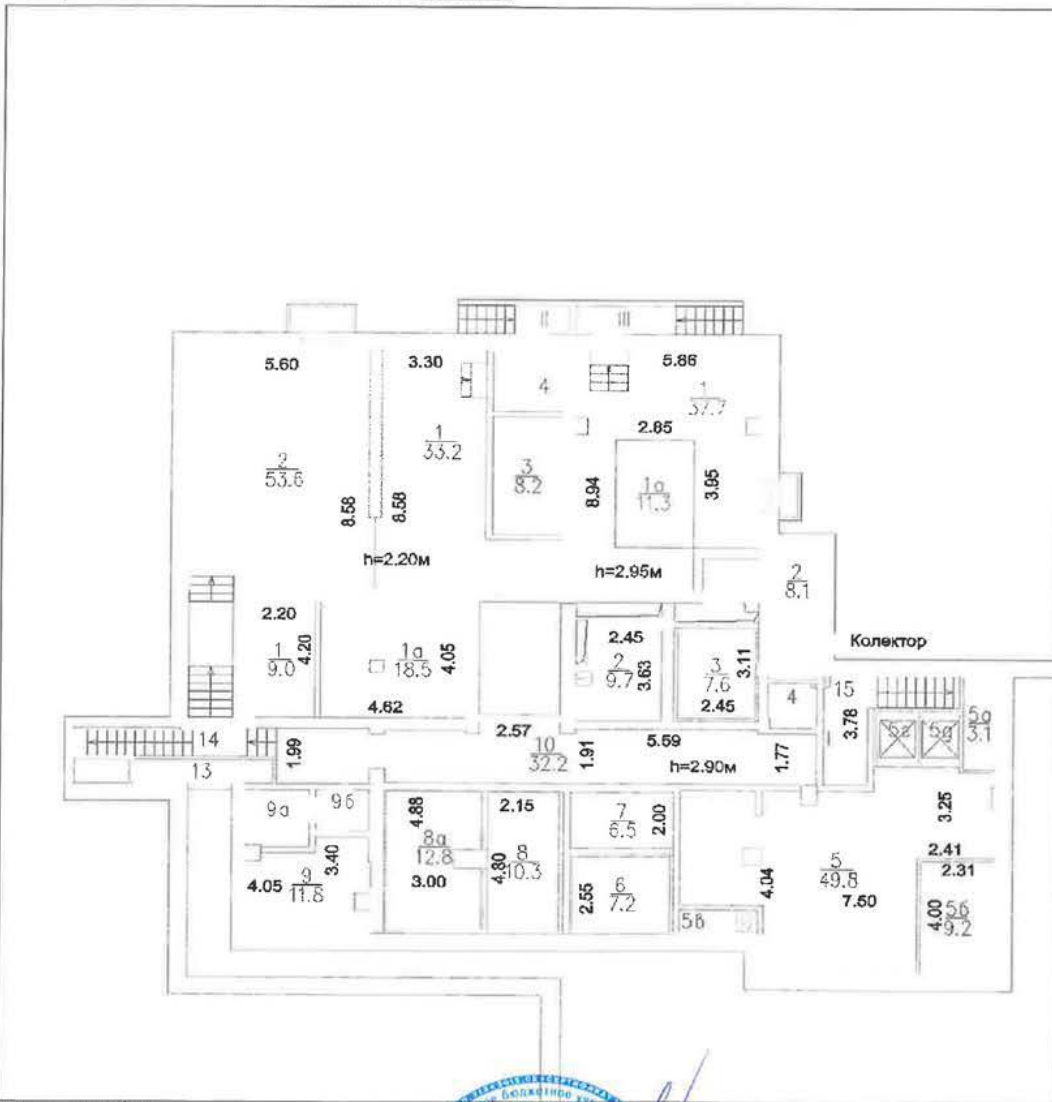
|                                 |   |   |
|---------------------------------|---|---|
| (полное наименование должности) |  | ИНЖЕНЕР<br>КОМАРОВ А. С.<br>(инициалы, фамилия) |
|---------------------------------|---|---|

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|                                      |                    |               |   |
|--------------------------------------|--------------------|---------------|---|
| Лист №                               | 6                  | Всего листов: | 7 |
| "28" июля 2016 г. № 77/501/16-862151 |                    |               |   |
| Кадастровый номер:                   | 77:01:0006010:3127 |               |   |

План расположения помещения на этаже Подвал № 0:



Масштаб 1: 211

|                                 |           |                         |
|---------------------------------|-----------|-------------------------|
| (полное наименование должности) |           | ИНЖЕНЕР<br>КОМАРОВ А.С. |
|                                 | (подпись) | (инициалы, фамилия)     |

КП.3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

|        |   |               |   |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 7 | Всего листов: | 7 |
|--------|---|---------------|---|

|                                       |
|---------------------------------------|
| "28" июля 2016 г. № 77/501/16-862151  |
| Кадастровый номер: 77:01:0006010:3127 |

Сведения о частях помещения:

| Номер п/п | Учетный номер части | Площадь, м <sup>2</sup> | Описание местоположения части | Характеристика части           |
|-----------|---------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 1         | —                   | весь                    | —                             | Аренда (в том числе субаренда) |
| 2         | —                   | весь                    | —                             | Аренда (в том числе субаренда) |

|                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
|                                 | ИНЖЕНЕР<br>КОМАРОВ А. С. |
| (полное наименование должности) | (инициалы, фамилия)      |







## ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 1

23 ноября 2010 г.

Закрытое акционерное общество "Лада Инжиниринг Инвест Компани", именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сесрюкова Игоря Михайловича действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество "АВ-Инвест", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Русова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды (далее именуется "Договор" или «настоящий Договор») о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять во временное возмездное владение и пользование нежилое помещение общей площадью **1005,5** (одна тысяча пять целых и пять десятых) **квадратных метров**, именуемое в дальнейшем "Помещение", находящиеся в здании, расположенном по адресу: город Москва, улица Люсиновская, дом 60 (именуемое в дальнейшем "Здание").

Помещение расположено:

- в подвале Здания, помещение I, комнаты № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 7а, 7б, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, общая площадь по помещению I - **234,5 кв.м.**;
- на I этаже Здания, помещение I, комнаты № 1, 1а, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 6а, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, общая площадь по помещению I - **771,0 кв.м.**;

Границы Помещения обозначены цветными линиями на плане (Приложение № 1).

1.2. Помещение предоставляется Арендодателем Арендатору для осуществления Арендатором Коммерческой деятельности.

**Коммерческая деятельность Арендатора** - использование Помещения в качестве нежилых административных, складских и торговых помещений для ведения коммерческой деятельности по передаче в субаренду Помещения для ведения субарендаторами розничной торговли продовольственными, сопутствующими непродовольственными товарами, алкогольной продукцией, для производства и продажи хлебобулочных и кондитерских изделий, мясных, рыбных и иных полуфабрикатов, оказания услуг по общественному питанию и иных услуг, с режимом работы круглосуточно - 24 часа (без перерывов) или в ином режиме работы по усмотрению Арендатора.

1.3. Срок аренды Помещения - **10 (десять) лет**, которые исчисляются с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения от Арендодателя Арендатору.

Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. До даты государственной регистрации настоящий Договор считается заключенным и действует как краткосрочный договор, не подлежащий государственной регистрации, на срок 11 месяцев с момента его подписания Сторонами. Договор должен быть зарегистрирован не позднее 11 месяцев с момента его подписания Сторонами.

Константин Русов

1.5. Передача Помещения Арендатору осуществляется по Акту приема-передачи не позднее 25 ноября 2010 г.

1.6. Арендодатель гарантирует, что Помещение на момент заключения настоящего Договора, не заложено, не находится под арестом, не является предметом судебных споров, иных обременений, ограничений не имеет и может быть свободно использовано Арендатором для ведения Коммерческой деятельности. Арендодатель подтверждает отсутствие ограничений (препятствий) для государственной регистрации настоящего Договора. Арендодатель подтверждает и гарантирует, что им получены все необходимые согласования и разрешения на заключение настоящего Договора, требующиеся согласно действующему законодательству и учредительным документам Арендодателя.

## 2. Обязанности и права Сторон.

### 2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Помещение по Акту сдачи-приемки в состоянии, пригодном для проведения в Помещении строительно-монтажных и иных работ для подготовки Помещения к Коммерческой деятельности (далее - *Отделочные работы*), в соответствии с техническими требованиями, указанными в настоящем Договоре.

2.1.2. Не препятствовать Арендатору прямо или косвенно пользоваться Помещением для осуществления Коммерческой деятельности, не препятствовать проходу в Помещение работников Арендатора и лиц, сотрудничающих с Арендатором, не вмешиваться в производственную и хозяйственную деятельность Арендатора.

2.1.3. Незамедлительно устранять неисправности, аварии в сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и иных инженерно-технических коммуникациях в Помещении, в случае, если такие неисправности произошли не по вине Арендатора.

2.1.4. Не препятствовать Арендатору осуществлять круглосуточную разгрузку товаров (продуктов) с подъездом для грузового автотранспорта непосредственно к Помещению (Зданию). Оказать по возможности содействие в организации автомобильной парковки для Арендатора (посетителей Арендатора).

2.1.5. Предоставить Арендатору документацию, необходимую для оформления Арендатором разрешений и лицензий для открытия Помещения для осуществления Коммерческой деятельности, а также документацию, необходимую для государственной регистрации Договора, в объеме и в сроки, установленные в *Приложении № 2*.

2.1.6. Одновременно с передачей Помещения предоставить Арендатору место на главном фасаде Помещения (Здания) для размещения вывески и иной рекламной информации в установленном действующим законодательством порядке и в соответствии с *Приложением № 4*. Стоимость услуг Арендодателя по предоставлению Арендатору места для размещения вывески и иной рекламной информации включается в Арендную плату, кроме платежей, предусмотренных действующим законодательством, связанных с оформлением разрешений на размещение рекламы.

2.1.7. Незамедлительно информировать Арендатора о каких-либо событиях, а также о получении каких-либо уведомлений, распоряжений, требований, указаний и т.д., которые могут нанести ущерб интересам Арендатора в отношении аренды Помещения.

2.1.8. В срок до 5-го числа каждого месяца выставлять Арендатору счет на оплату Арендной платы.

2.1.9. Предоставить Арендатору все необходимые поэтажные планы, экспликации и инженерные чертежи Помещения в течение трех рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

2.1.10. Обеспечить наличие закрытого теплого контура в Помещении. Демонтировать или перенести все временные коммуникации, проводящие в Помещение Арендатора.

- 2.1.11. Предоставить Арендатору Помещение, оборудованное:
- телефонными линиями (городская и междугородняя телефонная связь, номера телефонов (495) 237-31-07;
  - вентиляцией общедомовой с объемом и кратностью воздухообмена согласно существующим норм;
  - системой отопления, обеспечивающей в Помещении температурный режим: летом  $-23 \pm 1^\circ\text{C}$ , зимой  $+21 \pm 1^\circ\text{C}$  (в складских помещениях  $+17,38^\circ\text{C}$ );
  - системой электроснабжения, электрощитовым шкафом с входным распределительным устройством (ВРУ), с предоставленной мощностью электроснабжения не менее 49 кВт;
  - системой водоснабжения (горячая и холодная вода) и водоотведения (канализация);
  - системой пожарной безопасности (оповещение и тушение возгорания);

2.1.12. Не препятствовать работам Арендатора по оснащению арендуемого Помещения:

- выделенным цифровым каналом связи для передачи данных. Выбор оператора связи для передачи данных по каналу связи осуществляется Арендатором самостоятельно;
- агрессивной вентиляцией с выводом на крышу Здания на 1 м выше конька крыши (или в другое место, не противоречащее действующим нормам). Предоставить Арендатору возможность смонтировать дополнительные мощности по системе приточной вентиляции для компенсации воздушной массы, удаляемой системой агрессивной вытяжки;
- жиролоуловителями с возможностью их последующего обслуживания;
- аудио-визуальной системой и оборудованием;
- пандусом для заезда в Помещение маломобильных групп населения и выезда из Помещения покупателей с тележками.

2.1.13. Предоставить Арендатору:

- места размещения внешних конденсаторных блоков от холодильного оборудования и кондиционеров (размерами 2м x 10м x 1,5м, массой 2 тн);
- места для прохождения трасс фреоновых проводов от холодильного оборудования и кондиционеров на расстоянии не более 20 м от границ Помещения;
- возможность смонтировать под потолками этажа, расположенного под Помещением Арендатора, дренажные трубопроводы от торгового оборудования, горячее и холодное водоснабжение, электроразводку, фреоновые провода, и самотечную канализацию с указанием точек подсоединения в сети Здания;
- способ и пути заноса в Помещение крупногабаритного оборудования (длина 3,8м x ширина 1,5м x высота 2,4м, 0,9 тн) с возможностью использования данного способа и путей заноса и в дальнейшем при эксплуатации Помещения в случае необходимости замены оборудования;
- возможность подключения к слаботочным сетям Здания;
- на период выполнения отделочных работ и после открытия Помещения для Коммерческой деятельности места парковки автотранспорта представителей Арендатора, места складирования мусора, места разгрузки материалов и оборудования и пути их заноса в Помещение;
- на фасаде Здания, на входном козырьке Помещения и на прилегающей к фасаду территории места для размещения рекламы Арендатора с вывесом мест подключения электричества.

2.1.14. Не препятствовать организации поста охраны Арендатора в Помещении во время проведения отделочных работ.

2.1.15. Эксплуатационные услуги по техническому обслуживанию, уборке и ремонту Помещения возлагаются на Арендатора путем перезаключения договора с соответствующими организациями, оказывающими данные услуги.

*Колесов Сергей*  
3  
*Александр*

2.1.16. Организовать предоставление Арендатор непрерывно в течение срока действия настоящего Договора следующих коммунальных услуг:

- электроснабжение;
- теплоснабжение;
- горячее и холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- вентиляция общедомовая;

2.1.17. За счет собственных средств проводить капитальный ремонт Помещения. Текущий ремонт Помещения осуществляется за счет Арендатора и не требует согласования с Арендодателем.

2.1.18. Предоставлять Арендатору акты оказания услуг и счета-фактуры, оформленные в соответствии с действующим законодательством, ежемесячно, не позднее 5 дней после окончания месяца, за который предоставлены соответствующие услуги.

## 2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять Помещение в соответствии с Актом приема-передачи в установленные Договором сроки.

2.2.2. Своевременно вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные Договором.

2.2.3. Использовать Помещение для ведения Коммерческой деятельности.

2.2.4. Содержать Помещение в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, самостоятельно и за свой счет устранять выявленные нарушения указанных норм. Зона ответственности Арендатора за содержание Помещения и инженерно-технических коммуникаций - в границах арендуемого Помещения. Зона ответственности Арендатора за уборку и содержание территории в надлежащем санитарном состоянии является исключительно арендуемое Помещение в границах, определенных Договором аренды, а также прилегающая к Зданию, в котором находится Помещение, территория, обозначенная в Договоре аренды земельного участка № М-05-012464 от 30 октября 1998 г., заключенном между Московским земельным комитетом и Арендодателем.

2.2.5. Производить перепланировки и переоборудование арендуемого Помещения при условии предварительного письменного согласования Арендодателем Планировочных решений по размещению Арендатора в арендуемом Помещении. Согласование осуществляется в течение 7 (семи) рабочих дней после представления Арендатором Планировочного решения на согласование Арендодателю. В случае, если Арендодатель не представит в этот срок свои мотивированные возражения, согласно на перепланировку (переоборудование) Помещения считается полученным.

2.2.6. За счет собственных средств производить текущий ремонт Помещения и оснащать его оборудованием, необходимым для осуществления своей деятельности. Текущий ремонт Помещения не требует согласования с Арендодателем.

2.2.7. Самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану Помещения и находящихся в нем материальных ценностей.

2.2.8. Самостоятельно и за свой счет оформлять витрины, рекламные щиты и другие элементы наружного оформления фасада Помещения, самостоятельно получать и оплачивать для этого необходимые разрешения и согласования, выполнять требования органов власти по содержанию фасада Помещения.

2.2.9. По истечении срока действия Договора, а также в случае досрочного его расторжения освободить Помещение от своих материальных ценностей (отдельных улучшений) и передать Помещение Арендодателю по Акту приема-передачи в исправном состоянии, с учетом выполненных Арендатором в Помещении ремонтных, строительных и иных работ, произведенных перепланировок и неотделимых улучшений, с учетом

*Людмила Борисовна  
Арендатор*

нормального износа, не позднее 20 дней с момента истечения срока действия Договора или в иной срок по соглашению с Арендодателем.

### 2.3. Арендодатель имеет право:

2.3.1. Инспектировать в рабочее время Помещение на предмет его технического состояния и целевого использования в присутствии представителей Арендатора. Требовать от Арендатора устранения выявленных нарушений.

2.3.2. Требовать своевременного внесения арендной платы и других платежей, предусмотренных Договором.

2.3.3. Требовать возмещения убытков, понесенных Арендодателем по вине Арендатора вследствие нарушения им правил эксплуатации Помещения, несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором или невыполнения других обязательств, предусмотренных Договором.

2.3.4. Входить в Помещение при возникновении аварийных ситуаций, а также в любое другое приемлемое время при извещении об этом Арендатора, в присутствии работников Арендатора, в целях: проверки технического обслуживания, ремонта.

### 2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Пользоваться Помещением на условиях Договора.

2.4.2. Подписанием настоящего Договора Арендодатель дает свое письменное согласие на сдачу Помещения (его любой части) в субаренду третьим лицам при условии, что такие субарендаторы не будут способствовать снижению имиджа и деловой репутации Арендодателя, а также при условии сохранения формата деятельности в Помещении - супермаркет класса "премиум".

2.4.3. Посещать и оставлять Помещение, общие площади Здания с любого входа в Помещение, использовать любые из стоков, канализационных коллекторов, труб, трубопроводов, водотоков, тротоков, проводов и кабелей и иное проводящее оборудование, и все соединения для поступления электричества, газа, воды, канализационных стоков или средств коммуникаций, предоставленных для Помещения, находящихся внутри Здания, в соответствии с их назначением и мощностью.

2.4.4. По собственному усмотрению заключать договоры на предоставление дополнительных услуг связи (телефонная связь, доступ в интернет) с операторами связи.

2.4.5. В дополнение к обычным системам, предоставляемым Арендодателем, устанавливать при входе в Помещение собственные системы режимного обеспечения безопасности и нанимать свой собственный персонал для охраны Помещения, своего имущества и работников.

2.4.6. С предварительного согласия использовать товарные знаки и фирменные наименования Арендодателя в рекламе, информационных брошюрах и в иных маркетинговых материалах.

### 3. Платежи и порядок расчетов по Договору.

3.1. Арендная плата по настоящему договору состоит из двух составляющих: Постоянной части арендной платы и Переменной части арендной платы.

Постоянная часть Арендной платы включает плату за пользование Помещением, плату за землю, плату за использование товарных знаков и наименований Арендодателя в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах (за исключением платежей, предусмотренных действующим законодательством, связанных с оформлением решений на размещение рекламы и регулярных платежей в адрес бюджетных структур за использование рекламного пространства и др.).

Размер Постоянной части Арендной платы указан в Приложении № 3.

Арендодатель  
Арендатор

3.2. В связи с выполнением Арендатором в Помещении Отделочных работ, дата начала начисления и оплаты Арендной платы устанавливается с даты подписания Акта приема-передачи Помещения.

3.2.1. Дата начала Коммерческой деятельности определяется по истечении двух месяцев после подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения и передачи Арендатору в полном объеме надлежащих документов, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.2.2. В случае, если Отделочные работы в Помещении не будут завершены Арендатором в течение двух календарных месяцев после передачи Помещения Арендатору по Акту приема-передачи, по вине Арендатора, то Арендатор начинает оплачивать постоянную и переменную арендной платы.

В случае, если Отделочные работы в Помещении не будут завершены Арендатором в течение двух месяцев после передачи Помещения Арендатору по Акту приема-передачи, по причине препятствия со стороны Арендодателя выполнению данных работ, а также при несоблюдении (нарушении) Арендодателем условий настоящего Договора, влияющих на выполнение Арендатором указанных работ, дата начала Коммерческой деятельности Арендатора переносится на более поздний срок, необходимый для завершения Отделочных работ. В этом случае Арендная плата не взимается до начала Коммерческой деятельности Арендатора в Помещении, а Арендодатель обязан выплатить Арендатору штраф в размере Арендной платы, исчисленной за период с планируемой даты Коммерческой деятельности, указанной в п. 3.2.1. настоящего Договора до даты фактического начала Коммерческой деятельности.

3.3. Оплата Постоянной части арендной платы производится Арендатором ежемесячно, на основании выставленного Арендодателем счета, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре, не позднее 15-го числа текущего (оплачиваемого) месяца.

3.4. Охрана Помещения, техническое обслуживание охранной и пожарной сигнализаций, систем вентиляции и кондиционирования, установленных Арендатором в Помещении, организуется Арендатором и оплачивается им самостоятельно.

3.5. Переменная часть арендной платы включает в себя компенсацию стоимости коммунальных услуг, предоставление которых для Арендатора организовано Арендодателем самостоятельно или с привлечением специализированных организаций.

3.6. Переменная часть арендной платы рассчитывается Арендодателем исходя из фактического потребления Арендатором коммунальных услуг, на основании показаний приборов учета, установленных в Помещении.

Стоимость коммунальных услуг рассчитывается на основании ставок (цен и тарифов), согласно которым данные услуги предоставляются Арендодателем коммунальными и энергоснабжающими организациями, без применения Арендодателем надбавок и/или доплат.

3.7. Оплата Переменной части арендной платы осуществляется Арендатором ежемесячно на основании выставленных Арендодателем счетов в течение 5 (Пяти) банковских дней от даты получения Арендатором выставленного Арендодателем счета.

Арендодатель одновременно со счетом на оплату обязан предоставлять Арендатору расчет Переменной части арендной платы, а также копии соответствующих первичных расчетных и платежных документов, обосновывающих размер Переменной части арендной платы. Переменную часть арендной платы Арендатор начинает оплачивать со дня, следующего за днем подписания настоящего Договора.

3.8. Обязательства Арендатора по внесению Арендной платы считаются выполненными с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Копия  
Сергей Петров

3.9. Арендатор освобождается от уплаты Постоянной Арендной платы на время проведения капитального ремонта Помещения в процессе осуществления хозяйственной деятельности.

3.10. В случае, если по вине Арендодателя в Помещении невозможно осуществлять Коммерческую деятельность, Арендатор освобождается от уплаты арендных и иных платежей за весь период отсутствия Коммерческой деятельности Арендатора и/или Розничного оператора. При этом Арендодатель выплачивает Арендатору штрафные санкции, установленные п. 4.3. настоящего Договора, а также возмещает Арендатору убытки.

К невозможности осуществления Коммерческой деятельности в Помещении относятся произошедшие по вине Арендодателя случаи сраживания в предоставлении коммунальных услуг, ограничения в доступе в Помещение и иные случаи, в результате которых приостанавливается Коммерческая деятельность в Помещении.

Факт отсутствия Коммерческой деятельности в Помещении незамедлительно фиксируется уполномоченными представителями Сторон в двухстороннем Акте. В случае не подписания Арендодателем данного Акта, Акт подписывается Арендатором в одностороннем порядке и имеет для Арендодателя обязательную юридическую силу.

#### 4. Ответственность Сторон.

4.1. В случае, если одна из Сторон уклоняется от выполнения своих обязательств, предусмотренных Договором, другая Сторона вправе потребовать исполнения Договора в судебном порядке. При этом Сторона, уклоняющаяся от выполнения обязательств по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки. Убытки взыскиваются сверх пени и штрафов, предусмотренных Договором.

4.2. За нарушение сроков внесения арендной платы, Арендодатель, вправе начислить и взыскать с Арендатора пени в размере 0,05 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки платежа.

Положения настоящего пункта не применяются, если срок выплаты Арендной платы был нарушен вследствие несвоевременного предоставления Арендодателем соответствующих счетов на оплату.

4.3. В случае неисполнения Арендодателем обязанностей, установленных настоящим Договором, Арендатор вправе начислить и взыскать с Арендодателя пению в размере 0,05% от суммы месячной арендной платы (Постоянной части) за каждый день просрочки исполнения. В период, начиная с даты просрочки Арендодателем исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором до выполнения Арендодателем указанных обязательств, Арендатор освобождается от уплаты арендных платежей.

4.4. Начисление и уплата пени и штрафов по Договору осуществляется на основании письменной претензии заинтересованной Стороны.

4.5. В случае, если в установленный в п. 1.4. настоящего Договора срок по вине Арендодателя настоящий Договор не будет зарегистрирован, Арендодатель обязан выплатить Арендатору штраф в размере 1 000 000 (один миллион) долларов США, в рублях по курсу ЦБ РФ на дату платежа.

4.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Арендодателем, по причинам, не вызванным нарушениями Арендатором своих обязательств по настоящему Договору, а также в случае досрочного расторжения и/или отказа Арендатора от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, по основаниям, указанным в п. 1.4. настоящего Договора, а также указанным в ст. 620 Гражданского кодекса РФ, Арендодатель обязан выплатить Арендатору штраф в размере 1 000 000 (один миллион) долларов США, в рублях по курсу ЦБ РФ на дату платежа.

*Сергей Витальевич  
Арендатор*

## 5. Действие Договора. Заключение Договора на новый срок. Изменение и прекращение Договора.

5.1. Арендатор по окончании срока действия Договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды Помещения на тот же срок.

5.2. Договор может быть изменен или дополнен на основании соглашения Сторон, действительными, если они совершены в письменной форме и вступают в силу с даты их государственной регистрации.

5.3. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора письменно уведомив об этом Арендодателя, но не ранее чем через год с момента подписания настоящего Договора.

5.4. Договор может быть досрочно расторгнут Арендатором в связи с односторонним отказом Арендатора от исполнения договора на основании пункта 3 статьи 450 Гражданского кодекса РФ в случае, если Арендатор и/или Розничный оператор супермаркета по вине Арендодателя не может осуществлять коммерческую деятельность в Помещении в течение 30 (тридцати) календарных дней суммарно в течение одного года. Настоящий Договор считается расторгнутым по истечении одного месяца с даты направления Арендодателю соответствующего уведомления. Условия и порядок установления факта отсутствия в Помещении Коммерческой деятельности предусмотрены в 3.10. настоящего Договора.

5.5. Арендодатель вправе расторгнуть настоящий Договор по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

## 6. Форс-мажор.

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

6.2. Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее семи рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств, в противном случае она лишается права ссылаться на них в дальнейшем, за исключением случаев, когда обстоятельства непреодолимой силы препятствуют подаче уведомления.

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

6.4. В случае возникновения обстоятельства непреодолимой силы исполнение обязательств по Договору откладывается на весь период действия этих обстоятельств. Если такие обстоятельства длиться более трех месяцев, любая из Сторон может расторгнуть Договор. В этом случае Арендатор возмещает Арендодателю Помещение, а предусмотренные Договором и действующим законодательством сведения к Сторонам не применяются.

## 7. Заключительные положения.

7.1. Настоящий Договор регулируется и поддается толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, если по ним не будет найдено взаимовыгодное решение, рассматриваются в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с действующим законодательством.



7.2. Настоящий Договор подписан в городе Москве в трех оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся по одному экземпляру у каждой из Сторон и один в регистрирующем органе.

7.3. Обязанность по обеспечению государственной регистрации Договора возлагается на Арендатора. Расходы, связанные с государственной регистрацией, включая оплату государственных сборов и пошлин, Стороны несут в равных долях. Арендатор обязуется направить настоящий Договор на регистрацию, при условии предоставления Арендодателем всех необходимых для государственной регистрации документов.

7.4. К Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – поэтажный план в экспликация помещения (на 4 листах).

Приложение № 2 – Перечень передаваемой Арендодателем документации.

Приложение № 3 – Финансовые условия.

Приложение № 4 – Вывеска и реклама Арендатора.

#### 8. Реквизиты и подписи Сторон.

##### Арендодатель

Закрытое акционерное общество  
«Лада Инжиниринг Инвест Компани»  
Дата регистрации: 25 октября 1993 года,  
Регистрирующий орган: Московская  
регистрационная Палата,  
Свидетельство № 623.101,  
Дата регистрации: 03 сентября 2002 года,  
Регистрирующий орган: Межрайонная  
инспекция МЧС России № 39 по г. Москве,  
Свидетельство о внесении записи в Единый  
государственный реестр юридических лиц,  
зарегистрированных до 01 июля 2002 года  
серия 77 № 007808397,  
ОГРН 1027739144553, ИНН 7702128300  
Юридический адрес: 129272, г. Москва,  
ул. Трифоновская, д. 55, стр. 1  
Фактический адрес: 129272 г. Москва,  
ул. Бавилова, д. 72/13,  
Расчетный счет № 40702810587900000666  
в Московском филиале ОАО КБ «РОСБАНК»  
г. Москвы, к/счет № 30101810200000000272  
БИК 044352272

Генеральный директор

И.М. Свиридов

##### Арендатор

Закрытое акционерное общество  
«АВ-Инвест»  
Дата регистрации: 02 февраля 2005 года,  
Регистрирующий орган: Межрайонная  
Инспекция ФНС № 46 по г. Москве,  
Свидетельство о государственной  
регистрации юридического лица  
серия 77 № 002191706,  
Юридический адрес: 113054,  
г. Москва, Валуевская ул., д. 8/18  
Фактический (почтовый) адрес: 121170,  
г. Москва, Кутузовский проспект,  
д. 36, стр. 3, подъезд № 4  
ИНН 7705642994, КПП 770501001  
ОГРН 1057746145522,  
ОКПО 76047257,  
Р/счет № 40702810738040111008  
Московский банк Сбербанка России ОАО  
г. Москва  
к/счет № 30101810400000000225  
БИК 044525225

Генеральный директор

С.Н. Ружов

Иванов Сергей  
Ружов

Приложение №1 (лист 1)  
к Договору аренды нежилого помещения  
№ 1 от 23 ноября 2019 г.

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН И ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЯ**





Приложение № 1 (лист 5)  
к Договору аренды нежилого помещения  
№ 1 от 23 ноября 2010 г.

Класс ТММ

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

по адресу: Давыдовская ул., 40

Составитель: Н. И. Липа, Давыдовское  
Паспортное отделение 5.05.2008

Помещение: пересоборудовано без разрешения (отм. 1, 3, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15)

| Этаж               | МН<br>кв.м. | Характеристики<br>покрыт и<br>толщина | Объем работ |                       | Площадь помещений<br>(с кв.м.) |      |       | ко-<br>ло-<br>сти |
|--------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|-----------------------|--------------------------------|------|-------|-------------------|
|                    |             |                                       | всего       | в т.ч.<br>объем работ | изм.                           | баз. | проч. |                   |
| п. 1               |             | антисептик                            | 25,7        | 25,7                  |                                |      |       | 257               |
| 2                  |             | шт. гипсовый                          | 52,3        | 10,9                  |                                |      |       |                   |
| 3                  |             | облиц.                                | 9,5         | 3,6                   |                                |      |       |                   |
| 4                  |             | штук.                                 | 2,8         |                       | 2,8                            |      |       |                   |
| 5                  |             | красный кирпич                        | 68,0        | 68,0                  |                                |      |       |                   |
| 6                  |             | шт. гипсовый                          | 8,7         |                       | 8,7                            |      |       |                   |
| 7                  |             | штукатурка                            | 5,2         |                       | 5,2                            |      |       |                   |
| 7а                 |             | штукатурка                            | 1,4         |                       | 1,4                            |      |       |                   |
| 7б                 |             | штукатурка                            | 1,4         |                       | 1,4                            |      |       |                   |
| 8                  |             | шт. гипсовый                          | 28,5        |                       | 28,5                           |      |       |                   |
| 9                  |             | шт. гипсовый                          | 19,9        |                       | 19,9                           |      |       |                   |
| 10                 |             | штукатурка                            | 17,7        |                       | 17,7                           |      |       |                   |
| 11                 |             | штукатурка                            | 10,9        |                       | 10,9                           |      |       |                   |
| 12                 |             | штукатурка                            | 5,8         |                       | 5,8                            |      |       |                   |
| 13                 |             | шт. гипсовый                          | 2,1         |                       | 2,1                            |      |       |                   |
| 14                 |             | штукатурка                            | 4,3         |                       | 4,3                            |      |       |                   |
| 15                 |             | штукатурка                            | 12,0        |                       | 12,0                           |      |       |                   |
| итого              |             |                                       | 234,5       | 115,5                 | 119,0                          |      |       |                   |
| в т.ч. Давыдовское |             |                                       | 194,4       | 77,5                  | 119,0                          |      |       |                   |
| Прочие             |             |                                       | 37,5        | 47,9                  |                                |      |       |                   |

02 50 10 0063375

Приложение № 1 (лист 4)  
к Договору аренды нежилого помещения  
№ 1 от 23 ноября 2010 г.

По адресу: Ленинский ул., 60

Помещение № 1 Тип: Торговое  
Площадь обмерная: 5,49,560  
Планировка переоборудована без разрешения (см. л. 1, 5, 6, 7)

| Этаж  | № инв. | Характеристика: материал и назначение | Объем работ |        |       | Площадь помещений (с инв.) |        |  | № инв. |
|-------|--------|---------------------------------------|-------------|--------|-------|----------------------------|--------|--|--------|
|       |        |                                       | всего       | в т.ч. |       | полн.                      | в т.ч. |  |        |
| крас. | штук.  | штук.                                 |             | крас.  | штук. |                            | штук.  |  |        |
| 1     | 1      | салон                                 | 567,3       | 567,3  |       |                            |        |  | 430    |
|       | 2а     | теплов                                | 13,5        |        | 13,5  |                            |        |  | 250    |
|       | 2      | зал торговый                          | 29,2        | 29,2   |       |                            |        |  | 250    |
|       | 2а     | теплов                                | 3,4         |        | 3,4   |                            |        |  | 250    |
|       | 3      | панельное                             | 1,4         |        | 1,4   |                            |        |  | 250    |
|       | 4      | пан. панельное                        | 10,0        |        | 10,0  |                            |        |  | 250    |
|       | 5      | кабинет                               | 4,4         | 4,4    |       |                            |        |  | 250    |
|       | 6      | кабинет                               | 11,8        | 11,8   |       |                            |        |  | 250    |
|       | 6а     | кладовая                              | 3,4         |        | 3,4   |                            |        |  | 250    |
|       | 7      | касса                                 | 5,9         | 5,9    |       |                            |        |  | 250    |
|       | 8      | коридор                               | 17,4        |        | 17,4  |                            |        |  | 250    |
|       | 8      | узелок                                | 2,3         |        | 2,3   |                            |        |  | 250    |
|       | 10     | уборная                               | 2,3         |        | 2,3   |                            |        |  | 250    |
|       | 11     | уборная                               | 2,2         |        | 2,2   |                            |        |  | 250    |
|       | 12     | узелок                                | 1,1         |        | 1,1   |                            |        |  | 250    |
|       | 13     | пан. панельное                        | 3,0         |        | 3,0   |                            |        |  | 250    |
|       | 14     | пан. панельное                        | 10,4        |        | 10,4  |                            |        |  | 250    |
|       | 15     | кабинет                               | 13,5        | 13,5   |       |                            |        |  | 250    |
|       | 16     | коридор                               | 3,7         |        | 3,7   |                            |        |  | 250    |
|       | 17     | перегородка                           | 13,0        |        | 13,0  |                            |        |  | 250    |
|       | 18     | кассета торгов.                       | 1,5         | 1,5    |       |                            |        |  | 250    |
|       | 19     | коридор                               | 24,2        |        | 24,2  |                            |        |  | 250    |
|       | 20     | теплов                                | 1,5         |        | 1,5   |                            |        |  | 250    |
|       | 21     | кассета                               | 4,2         |        | 4,2   |                            |        |  | 250    |

|                  |      |       |       |  |  |
|------------------|------|-------|-------|--|--|
| Итого по плану   | 77,0 | 647,3 | 124,8 |  |  |
| Итого фактически | 77,0 | 647,3 | 124,8 |  |  |
| в т.ч. Торговля  | 77,0 | 647,3 | 124,8 |  |  |

|                  |        |        |       |  |  |
|------------------|--------|--------|-------|--|--|
| Итого            | 1000,0 | 1000,0 | 200,0 |  |  |
| Итого фактически | 1000,0 | 1000,0 | 200,0 |  |  |
| в т.ч. Торговля  | 200,0  | 200,0  | 200,0 |  |  |
| Прочие           | 800,0  | 800,0  |       |  |  |

Акционерное общество  
\_\_\_\_\_ *dy* \_\_\_\_\_

23.11.2010 г.  
Инженер С.А.  
И.И. Иван  
Инженер-конструктор  
\_\_\_\_\_ *SC*  
Сектор  
Инженерно-технический  
Сектор  
Инженер

Арендодатель  
Генеральный директор  
\_\_\_\_\_ *В.М. Смирнов*

Арендатор  
Генеральный директор  
\_\_\_\_\_ *С.А. Рязань*

*С.А. Рязань*  
*С.А. Рязань*

Приложение № 2  
к Договору аренды нежилого помещения  
№ 1 от 23 ноября 2010 г.

Перечень передаваемой Арендодателем Арендатору документации

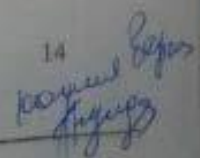
1. Документы БТИ - поэтажный план с экспликацией, выписка из технического паспорта на здание/строение (форма 1а), справка о состоянии здания/помещения (форма 5), которые будут представлены не позднее 31 декабря 2010 года.
2. Кадастровый паспорт Помещения будет предоставлен Арендодателем не позднее 31 декабря 2010 года.
3. Свидетельство о праве собственности на Помещение (соответствующее данным, указанным в технической документации БТИ и в кадастровом паспорте) - нотариально удостоверенная копия (3 экземпляра).
4. Документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего Договор со стороны Арендодателя (протокол, решение о назначении, доверенность) - нотариально удостоверенная копия или копия, удостоверенная печатью и подписью Арендодателя.
5. Учредительные и иные документы Арендодателя: свидетельство о регистрации, включая также выданное МРП (при наличии), устав, изменения к уставу, свидетельства о регистрации изменений в учредительных документах, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, информационное письмо Госкомстата - нотариально удостоверенные копии.
6. Выписка из ЕГРЮЛ в отношении Арендодателя - оригинал (сроком давности не более одного месяца с даты выдачи).
7. Технический отчет по владке электрооборудования в Помещении (протоколы проверки, испытания сопротивления изоляции, металлосвязи, контура заземления, петли «фаза-нуль», расчета токов однофазного к.з. и т.д.), лицензия организации, проводившей данные работы - копии, удостоверенные печатью и подписью Арендодателя.
8. Акты ввода в эксплуатацию и проверки работоспособности пожарной сигнализации в Помещении, лицензия организации, проводившей данные работы - копии, удостоверенные печатью и подписью Арендодателя.
10. Документы по электроснабжению Помещения: Договор, акт по разграничению балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, договор на поставку (отпуск) и потребление электрической энергии - копии, удостоверенные печатью и подписью Арендодателя.
11. Договоры, заключенные Арендодателем с поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг (со всеми приложениями, изменениями и дополнениями) - копии, удостоверенные печатью и подписью Арендодателя.
12. Документы, указанные в настоящем Приложении предоставляются Арендодателем Арендатору одновременно с подписанием Договора.

Арендодатель  
Генеральный директор

  
И.М. Севряков

Арендатор  
Генеральный директор

  
С.Н. Русов

14  


Приложение № 3  
к Договору аренды нежилого помещения  
№ 1 от 23 ноября 2010 г.

### Финансовые условия

1. Постоянная часть Арендной платы за все Помещение, фактически занимаемое Арендатором, рассчитывается по ставке Постоянной части арендной платы в размере **560 (пятьсот шестьдесят) условных единиц в год за 1 кв.м. Помещения**, в том числе НДС, который рассчитывается в соответствии с действующим законодательством.

В случае применения Арендодателем упрощенной системы налогообложения, ставка Постоянной части Арендной платы будет уплачиваться в размере, уменьшенном на сумму НДС, который рассчитывается в соответствии с действующим законодательством.

2. Одна условная единица равна сумме 0,45 ЕВРО + 0,55 доллара США. Оплата осуществляется в рублях РФ по курсу соответствующих валют, установленному ЦБ РФ на дату платежа.

3. Постоянная часть Арендной платы за первые три месяца аренды равна размеру арендной платы за один месяц, рассчитанной согласно п.1 настоящего Приложения, и уплачивается в третьем месяце аренды, далее уплачивается ежемесячно в порядке, определенном Договором аренды.

3.1. В период с 01 мая 2011 года по 30 сентября 2011 года Постоянная часть Арендной платы за все Помещение, фактически занимаемое Арендатором, рассчитывается по ставке Постоянной части арендной платы в размере **504 (пятьсот четыре) условных единиц в год за 1 кв.м. Помещения**, в том числе НДС, который рассчитывается в соответствии с действующим законодательством.

4. Размер Постоянной части арендной платы может увеличиваться, но не ранее чем через два года, начиная с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, не чаще одного раза в год, и не более чем на 5% (пять процентов) в год.

Об изменении размера Постоянной части арендной платы Арендодатель обязуется письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты изменения Постоянной части арендной платы.

Обязанность Арендатора по внесению арендных платежей по измененной Постоянной части арендной платы возникает с момента подписания дополнительного соглашения Сторонами об изменении Постоянной части арендной платы. Стороны обязуются подписать данное дополнительное соглашение в течение 30 (тридцати) дней с момента получения вышеуказанного уведомления Арендатором.

5. В случае изменения официального курса рубля по отношению к Евро и доллару США, установленному ЦБ РФ, либо курса доллара США к Евро более чем на 20% (двадцать процентов) по итогам одного года, Стороны обязуются провести переговоры по изменению размера Постоянной части арендной платы и пропорций валют в расчете условных единиц для достижения взаимоприемлемого результата по условиям настоящего Договора.

15  
Копия  
Подпись

6. В течение пяти банковских дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения Арендатор уплачивает Арендодателю следующие суммы:

6.1. Обеспечительный платеж в размере Постоянной части Арендной платы за один месяц, в том числе НДС 18%, рассчитанной согласно п. 1. настоящего Приложения, который засчитывается в качестве оплаты Постоянной части арендной платы за последние два месяца аренды.

6.2. Предоплату Постоянной части Арендной платы за один месяц, рассчитанной согласно п. 1. настоящего Приложения, которая засчитывается в качестве Постоянной арендной платы за период с 01 января 2011 года по 31 декабря 2011 года (ежемесячно, равными частями).

7. В случае неоплаты Арендатором Постоянной или Переменной части арендной платы Арендодатель вправе произвести из Обеспечительного платежа вычеты в размере неисплаченных Арендатором сумм. В этом случае Арендодатель письменно информирует Арендатора о произведенном вычете, а Арендатор обязан в течение 30 (тридцати) дней возместить сумму Обеспечительного платежа до первоначального размера.

Арендодатель

Генеральный директор

И.М. Севрюков

Арендатор

Генеральный директор

С.Н. Русов

Копия  
Русов



Приложение № 4  
к Договору аренды нежилого помещения  
№ 1 от 23 ноября 2010 г.

Вывески и реклама Арендатора



Параметры наружной рекламы (в т.ч. рекламные конструкции), содержащие рекламу, цветовой гаммы рекламы будут определены Арендатором при размещении рекламы самостоятельно, без согласования с Арендодателем, в соответствии с требованиями действующего законодательства о рекламе.

Арендодатель

Генеральный директор

  
N.M. Севрюкина

Арендатор

Генеральный директор

  
С.Н. Пирова



**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**  
к Договору аренды нежилого помещения № 1 от 23 ноября 2010 г.

город Москва

25 ноября 2010 г.

Закрытое акционерное общество "Лада Инжиниринг Инвест Компани", именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Сергея Игоревича Михайловича действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество "АВ-Инвест", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Русова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает во временное владение и пользование следующие нежилые помещения:

- в подвале Здания, помещение I, комнаты № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 7а, 7б, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, общая площадь по помещению I - 234,5 кв.м.
  - на 1 этаже Здания, помещение I, комнаты № 1, 1а, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 6а, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, общая площадь по помещению I - 771,0 кв.м.
- общей площадью 1005,5 (одна тысяча пятьсот пять и пять десятых) квадратных метров, именуемые в дальнейшем "Помещение", находящиеся в здании, расположенном по адресу: город Москва, улица Лосиновская, дом 60.

2. Состояние Помещения: состояние Помещения удовлетворительное, требуется ремонт для дальнейшей эксплуатации.

3. Помещение имеет следующие коммуникации, оборудование и технические системы:

- система отопления: радиаторы отопления по периметру Здания;
- система электроснабжения: ввод на 80 А;
- водопровод и канализация: в исправном состоянии;
- система вентиляции и кондиционирования: одна приточная система без подачи прегретой воды, вытяжная установка одна;
- пожарная сигнализация: имеется;
- охранная сигнализация: нет;
- телефонная связь: нет;
- другое: проектная документация будет передана позже.

4. Показания приборов учета на момент подписания настоящего акта:

Электроснабжение: 4633 № 714944;

Вода горячая: у счетчиков нет учета № 06-168626-МА пок. 01688,98;

Вода холодная: у счетчиков нет учета № 2005-352654 пок. 01067,51;

Тепловая энергия: счетчиков нет.

Ключи от всех помещений Здания переданы Арендатору.

5. Имевшиеся на момент передачи Здания недостатки, о которых известно Арендатору: нет.

6. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному в момент подписания представителями Сторон.

Арендодатель  
Генеральный директор

  
И.М. Степанов

Арендатор  
Генеральный директор

  
С.Н. Русов



*Копия верна*

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

№ 2


Произведена государственная регистрация *дополнительного соглашения*

Дата регистрации **29 ДЕК 2011**


№ 21-77-05/050/2011-902

Регистратор **АГРБА П.Р.** (подпись) (Ф.И.О.)

г. Москва



**Дополнительное соглашение № 2**  
к Договору аренды нежилого помещения № 1 от 23 ноября 2010 г.



ООО «ЛАДА ИНЖИНИРИНГ ИНВЕСТ КОМПАНИ»  
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

01 августа 2011 г.

**Закрытое акционерное общество "Лада Инжиниринг Инвест Компани"**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Севрюкова Игоря Михайловича действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Закрытое акционерное общество "АВ-Инвест"**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Русова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения № 1 от 23 ноября 2010 г. (далее именуется "Договор") о нижеследующем:

1. Изменить п. 3.1. Приложения № 3 к «Договору» "Финансовые условия" и изложить его в новой редакции:

"3.1. В период с **01 мая 2011 года по 31 октября 2011 года** Постоянная часть Арендной платы за все Помещение, фактически занимаемое Арендатором, рассчитывается по ставке Постоянной части арендной платы в размере **504 (пятьсот четыре) условных единиц в год за 1 кв.м. Помещения**, в том числе НДС, который рассчитывается в соответствии с действующим законодательством."

2. Арендатор в срок до 05 августа 2011 года выплачивает Арендодателю сумму в размере **50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей, в том числе НДС 18%**, в качестве аванса по Постоянной части арендной платы. Аванс, указанный в настоящем пункте, причисляется на расчетный счет Арендодателя, имеющий следующие реквизиты:

р/с 40702810 000000008111  
в АКБ «Ланта-Банк»  
БИК 044525348  
к/с 30101810400000000348

Арендодатель имеет право в любой момент возратить полностью сумму аванса, за вычетом причитающихся ему арендных платежей. В этом случае стороны подпишут соответствующее соглашение к «Договору», где оговорят порядок дальнейших взаиморасчетов, которые будут базироваться на договоренностях в рамках Договора аренды № 1 от 23 ноября 2010 г. как в части размера Постоянной части арендной платы, так и в части размера ее индексации.

3. С 01 ноября 2011 года изменить п. 1. Приложения № 3 к «Договору» «Финансовые условия» и изложить его в новой редакции:

«1. За период с **01 ноября 2011 года по 31 декабря 2011 года** Постоянная часть Арендной платы за все Помещение, фактически занимаемое Арендатором, рассчитывается по ставке Постоянной части арендной платы в размере **429,33 (четырееста двадцать девять целых тридцать три сотых) условных единиц в год за 1 кв.м. Помещения**, в том числе НДС, который рассчитывается в соответствии с действующим законодательством.

За период с **01 января 2012 года по 31 декабря 2012 года** Постоянная часть Арендной платы за все Помещение, фактически занимаемое Арендатором, рассчитывается по ставке Постоянной части арендной платы в размере **476 (четырееста семьдесят шесть) условных единиц в год за 1 кв.м. Помещения**, в том числе НДС, который рассчитывается в соответствии с действующим законодательством.

За период с **01 января 2013 года по 31 декабря 2013 года** Постоянная часть Арендной платы за все Помещение, фактически занимаемое Арендатором, рассчитывается по ставке Постоянной части арендной платы в размере **476 (четырееста семьдесят шесть) условных единиц в год за 1 кв.м. Помещения**, в том числе НДС, который рассчитывается в соответствии с действующим законодательством.

За период с **01 января 2014 года по 31 декабря 2014 года** Постоянная часть Арендной платы за все Помещение, фактически занимаемое Арендатором, рассчитывается по ставке Постоянной части арендной платы в размере **476 (четырееста семьдесят шесть) условных единиц в год за 1 кв.м. Помещения**, в том числе НДС, который рассчитывается в соответствии с действующим законодательством.

За период с **01 января 2015 года по 30 ноября 2015 года** Постоянная часть Арендной платы за все Помещение, фактически занимаемое Арендатором, рассчитывается по ставке Постоянной части арендной платы в размере **463,82 (четырееста шестьдесят три целых восемьдесят две сотых) условных единиц в год за 1 кв.м. Помещения**, в том числе НДС, который рассчитывается в соответствии с действующим законодательством.

С 01 декабря 2015 года Постоянная часть Арендной платы за все Помещение, фактически занимаемое Арендатором, рассчитывается по ставке Постоянной части арендной платы в размере **560 (пятьсот шестьдесят) условных единиц в год за 1 кв.м. Помещения, в том числе НДС, который рассчитывается в соответствии с действующим законодательством.**

4. С 01 ноября 2011 года изменить п. 2. Приложения № 3 к «Договору» «Финансовые условия» и изложить его в новой редакции:

«2. В период с 01 ноября 2011 года по 30 ноября 2015 года одна условная единица равна сумме 0,45 ЕВРО + 0,55 доллара США. Стороны в целях расчета размера Постоянной части арендной платы устанавливают:

курс ЕВРО к рублю равным **39,6431** (тридцать девять целых шесть тысяч четыреста тридцать одна десятитысячная) рублей за одно ЕВРО

курс доллара США к рублю равным **27,5204** (двадцать семь целых пять тысяч дести четыре десятитысячных) рублей за один доллар США.

С 01 декабря 2015 года одна условная единица равна сумме 0,45 ЕВРО + 0,55 доллара США. Оплата осуществляется в рублях РФ по курсу соответствующих валют, установленному ЦБ РФ на дату платежа.»

5. С 01 ноября 2011 года изменить п. 4. Приложения № 3 к «Договору» «Финансовые условия» и изложить его в новой редакции:

«4. С 01 декабря 2016г. размер Постоянной части арендной платы может увеличиваться, не чаще одного раза в год, и не более чем на 5% (пять процентов) в год.

Об изменении размера Постоянной части арендной платы Арендодатель обязуется письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты изменения Постоянной части арендной платы.

Обязанность Арендатора по внесению арендных платежей по измененной Постоянной части арендной платы возникает с момента подписания дополнительного соглашения Сторонами об изменении Постоянной части арендной платы. Стороны обязуются подписать данное дополнительное соглашение в течение 30 (тридцати) дней с момента получения вышеуказанного уведомления Арендатором.»

6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.

7. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации, распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения обеими Сторонами.

8. Дополнительное соглашение подписано в городе Москве в трех оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся по одному экземпляру у каждой из Сторон и один в регистрирующем органе.

#### Реквизиты и подписи Сторон:

##### Арендодатель:

**Закрытое акционерное общество  
«Лада Инжиниринг Инвест Компани»**  
Дата регистрации: 25 октября 1993 года,  
Регистрирующий орган: Московская  
регистрационная Палата, Свидетельство № 623.101,  
Дата регистрации: 03 сентября 2002 года,  
Регистрирующий орган: Межрайонная инспекция  
МНС России № 39 по г. Москве,  
Свидетельство о внесении записи в Единый  
государственный реестр юридических лиц,  
зарегистрированных до 01 июля 2002 года серия 77  
№ 007808397, ОГРН 1027739144553,  
Юридический адрес: 129272, г. Москва,  
ул. Трифоновская, д. 55, стр. 1  
Фактический адрес: г. Москва, ул. Вавилова, д. 72/13,  
ИНН 7702128300, КПП 770201001  
Р/сч. № 40702810587900000666  
в Московском филиале ОАО АКБ «РОСБАНК»  
г. Москвы, к/с 30101810200000000272  
БИК 044552272

Генеральный директор

И.М. Севрюков

##### Арендатор:

**Закрытое акционерное общество  
«АВ-Инвест»**  
Дата регистрации: 02 февраля 2005 года,  
Регистрирующий орган: Межрайонная  
Инспекция ФНС № 46 по г. Москве,  
Свидетельство о государственной регистрации  
юридического лица серия 77 № 002191706,  
Юридический адрес: 113054,  
г. Москва, Валуевская ул., д. 8/18  
Фактический (почтовый) адрес: 121170, Москва,  
Кутузовский проспект, д.36, стр.3, под. 4  
ИНН 7705642994, КПП 770501001  
ОГРН 1057746145522, ОКПО 76047257,  
Р/счет № 40702810738040111008  
Московский банк Сбербанка России ОАО  
г. Москва  
К/счет № 30101810400000000225  
БИК 044525225

Генеральный директор

С.Н. Русов

ДОГОВОР АРЕНДЫ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М-05-012462

"30" сентября 1998

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Москомзема Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения о Москомземе, от имени Мэрии (Администрации) г.Москвы, с одной Стороны, и Закрытое акционерное общество "Лада Инжиниринг Инвест Компани", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице Генерального директора Севрюкова Игоря Михайловича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, на основании распоряжения префекта Южного административного округа от 25.05.98г. N 01-21-623, регистрационный номер Москомзема РДЧ-2120/8 от 27.05.98г. "Об утверждении решений окружной комиссии по земельным отношениям и градостроительству, принятых на заседании от 20.05.98г." (Протокол N 17), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора являются 7/100 (семь сотых) доли в праве аренды земельного участка, площадью 1139 (одна тысяча сто тридцать девять) кв. м., по адресу: г.Москва, улица Люсиновская, владение 60, что составляет 80 (восемьдесят) кв. м. (без выделения в натуре), предоставляемые с целью эксплуатации помещений в первом этаже? многоэтажного жилого дома под автомобильный дизайн-салон.

1.2. Приведенное в п.1.1. описание целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

Установленное целевое назначение Участка не ограничивает правоспособность Арендатора.

1.3. Границы Участка указаны на прилагаемом к Договору схематическом плане Участка (Приложение 2). Схематический план Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Ландшафтные (качественные) характеристики Участка:  
- рельеф участка спокойный.

1.5. На Участке расположено:  
- 15-этажный блочный жилой дом.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключается сроком на 10 (десять) лет и вступает в силу со дня его регистрации в Московском земельном комитете.

- 2 -

**3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора в Москомземе и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 20 числа последнего месяца квартала. Оплата начисленной ежеквартальной арендной платы за землю производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

3.2. Размер арендной платы изменится и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы 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. Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот и повышающих коэффициентов) начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривающим такое изменение (введение, прекращение действия).

**4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

**Арендатор обязуется:**

4.1. В случае перепланировки помещений и изменения элементов фасада здания, согласовать и оформить проектную документацию в Архитектурно-планировочном управлении Южного административного округа Москомархитектуры.

4.2. Прилегающую территорию содержать в чистоте и порядке.

4.3. В срок до 31.12.98г. за свой счет выполнить специальные геодезические работы по выносу границ земельного участка на местности и предоставить отчет по выполнению указанных работ в Москомзем для внесения необходимых изменений в настоящий договор.

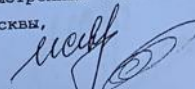
**5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

**Арендатор имеет право:**

5.1. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления.

5.2. Совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации и Москвы,





- 3 -

в том числе:

- сдать в залог (ипотеку), внести в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совместную деятельность без образования юридического лица право аренды земельного участка, совершить сделку купли-продажи права аренды Участка (доли в праве аренды);

- сдать арендуемый Участок или его часть в субаренду на срок не более 5 лет, если иной срок не указан в законодательстве.

При обращении к Арендодателю для получения согласия о совершении сделки с правом аренды Участка или предоставления Участка в субаренду, а также для регистрации сделки (сделок) в Москомземе Арендатор обязан представить в Москомзем соответствующие документы для их земельно-правовой регистрации.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить новый Договор на предусмотренных Сторонами условиях, по письменному заявлению Арендатора, представленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора. Преимущественное право заключения Договора может быть реализовано Арендатором при условии недопущения им нарушений законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных виновными действиями Арендатора.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и регулируются в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

**Арендатор обязан:**

5.6. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с условиями Договора и по требованию Москомзема представлять в Москомзем необходимые документы об уплате арендной платы.

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

При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.9. Регистрировать в Москомземе сделки с правом аренды Участка, совершаемые на основании настоящего Договора, законодательства Российской Федерации.

*В. Григорьев*

*Иванов*

- 4 -

5.10. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об отмене, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его части) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному предпринимателю).

5.11. Не осуществлять на Участке работы без соответствующих решений органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, экологических и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.12. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом участке и прилегающей к нему территории.

5.13. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

5.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

- 6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:
- не внесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
  - использование Участка не по целевому назначению;
  - не освоения Участка в течение сроков, установленных градостроительной документацией;
  - неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
  - использования Участка способами, запрещенными земельным и иными законодательством Российской Федерации и (или) г.Москвы;
  - осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации в Едином государственном реестре недвижимости сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, а также передачи участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке.
- Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г.Москвы.
- 6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

*Ф. И. И.*

*И. И. И.*



- 5 -

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, либо третьими

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

**Арендодатель обязан:**

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. Зарегистрировать настоящий Договор в пятнадцатидневный срок после  
подписания его Сторонами.

6.8. В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка  
государственных, общественных, либо городских нужд, возместить в полном  
объеме причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с  
законодательством Российской Федерации.

6.9. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации  
сообщение об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных  
данных.

#### 7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащего исполнения условий Договора  
Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим  
законодательством и настоящим Договором.

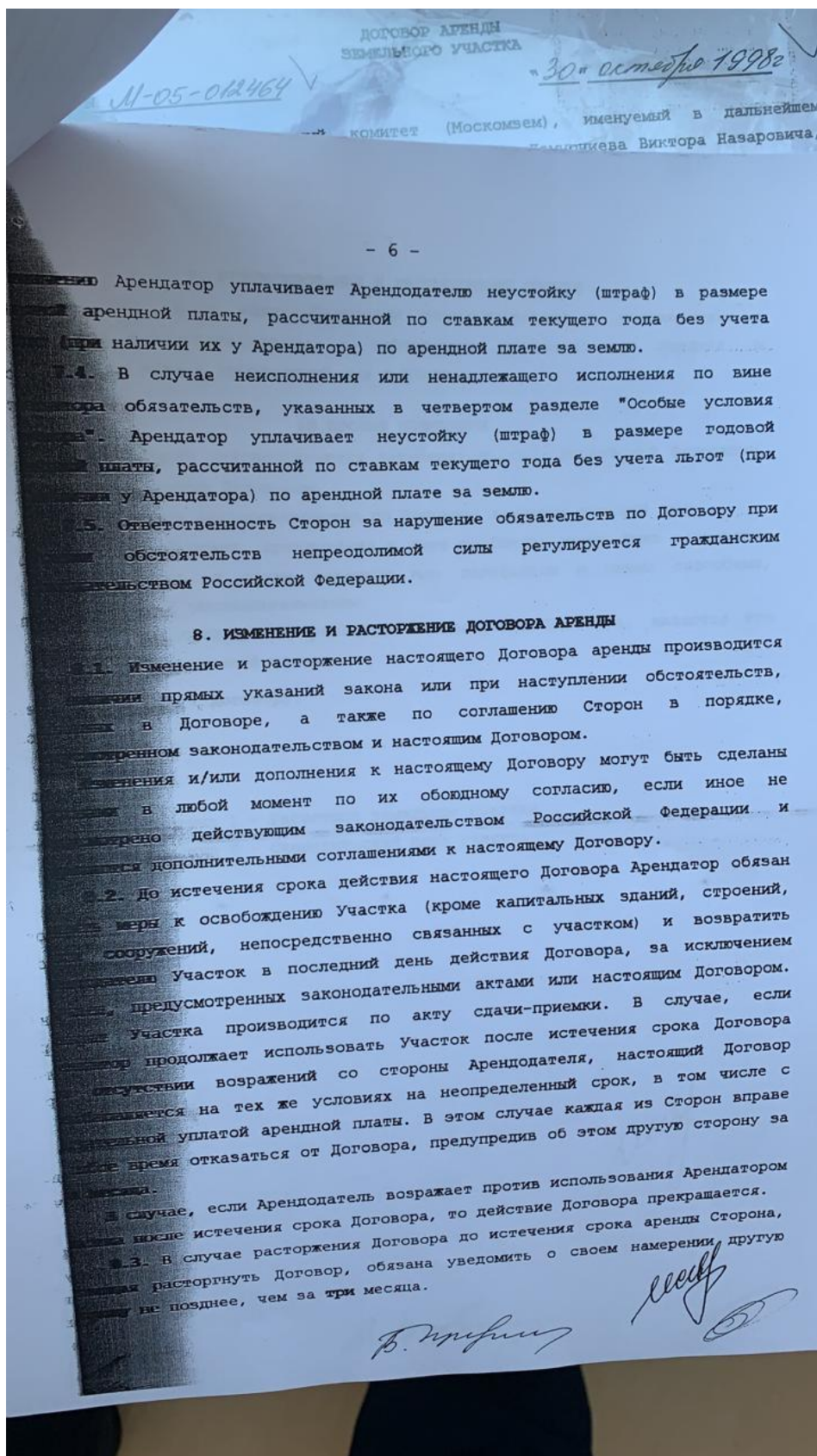
7.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок  
Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки  
размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за  
соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца  
по день уплаты включительно.

Плата начисленной пени производится в рублях по официальному курсу  
на дату, предшествующую оплате. Днем уплаты считается дата снятия  
денег со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами  
в отделение банка.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли  
вклада) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада  
основной капитал юридического лица, переуступки права аренды (доли в  
акции), а также в случае предоставления Участка другим лицам в  
временное или постоянное пользование (субаренду) без согласия  
Арендодателя, либо использование земельного участка не по целевому

*В. Труфанов*

*М. Сидорова*



- 7 -

#### 9. УРЕГУЛИРОВАНИЕ И РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с законодательством, с соблюдением претензионного порядка, и искам в арбитражный суд г.Москвы.

#### 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, в соответствии с законодательством.

10.4. Все приложения, указанные в настоящем Договоре, являются его неотъемлемой частью.

Приложения к Договору:

- 1. Приложение 1 - Расчетные земельные платежи
- 2. Приложение 2 - Схематический план Участка

*Ю. Труфанов*

*[Подпись]*

ДОГОВОР АРЕНДЫ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 1998

- 8 -

11. ПРАВОВЫЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДАТОРА:

Московский земельный комитет  
Москва, ул. Вахрушина, 20

ИН 40603810438110100034  
ОГРН № 7813

ИН 30101810600000000342  
ИНН 7813  
ИН 7813

Специальный ответчик о курсе ЭКЮ)  
Специально-консультативный  
Специального управления)  
Специально-экономический

АРЕНДАТОРА:

Закрытое акционерное общество  
"Лада Инжиниринг Инвест Компани"  
129272 г. Москва  
ул. Трифоновская, 55, стр. 1  
р/с 40702810800060002025  
в ОАО АБ Инкомбанк  
в доп. офисе Инком-Знание  
банк"  
к/с 30101810000000000502  
БИК 044541502  
ИНН 7702128300  
тел. 284-0221  
факс 284-0315

12. ПОДПИСИ СТОРОН:

Договор подписан Сторонами в 2 (двух) экземплярах на 10 (десяти)  
копий, каждая копия приложения к Договору, имеющих равную юридическую силу для  
Сторон.

И. М. Дамурчиев  
И. М. Дамурчиев

От Арендодателя  
И. М. Севряков  
И. М. Севряков

Зарегистрирован и зарегистрирован Московским земельным комитетом.  
№ М-05-012462

30 октября 1998 г.

И. М. Дамурчиев

ДОГОВОР АРЕНДЫ  
ЭТОГО УЧАСТКА

30<sup>го</sup> сентября 1998<sup>го</sup>

Приложение 1 к Договору  
N М-05-012462

**РАСЧЕТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ**

**Закрытое акционерное общество  
"Лада Инжиниринг Инвест Компани"**

**ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА УЧАСТОК**

|  |     |         |
|--|-----|---------|
| Общая площадь земельного участка                           | га  | 0,0080  |
| Территориально-экономическая оценочная ставка г. Москвы    |     | 6       |
| Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га            | экю | 68182   |
| Коэффициент разрешенного использования:                    |     | 3,0     |
| Размер ежегодной арендной платы за весь земельный участок: | экю | 1636,37 |

Арендная плата вносится: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет, Государственная налоговая инспекция N 25 по Южному округу г. Москвы, р/с N 40603810600001000025 в АКБ "Русский земельный банк", г.Егорьевск, к/с 30101810700000000730 БИК 044652730.

3.1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения мэра г.Москвы от 01.10.1996 г. N 347/1-РМ.

3.2. Оплата начисленной ежеквартальной арендной платы за землю производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате.

3.3. Арендная плата исчисляется со дня, следующего за днем регистрации Договора аренды в Москомземе.

3.4. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащий оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Оплата начисленной пени производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате.

3.5. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.



**4. ПОДПИСИ СТОРОН**

От Арендодателя  
Закрытое акционерное общество "Лада Инжиниринг Инвест Компани"

От Арендатора  
Московского земельного комитета

И. М. Савраков

В. Дамурчиев

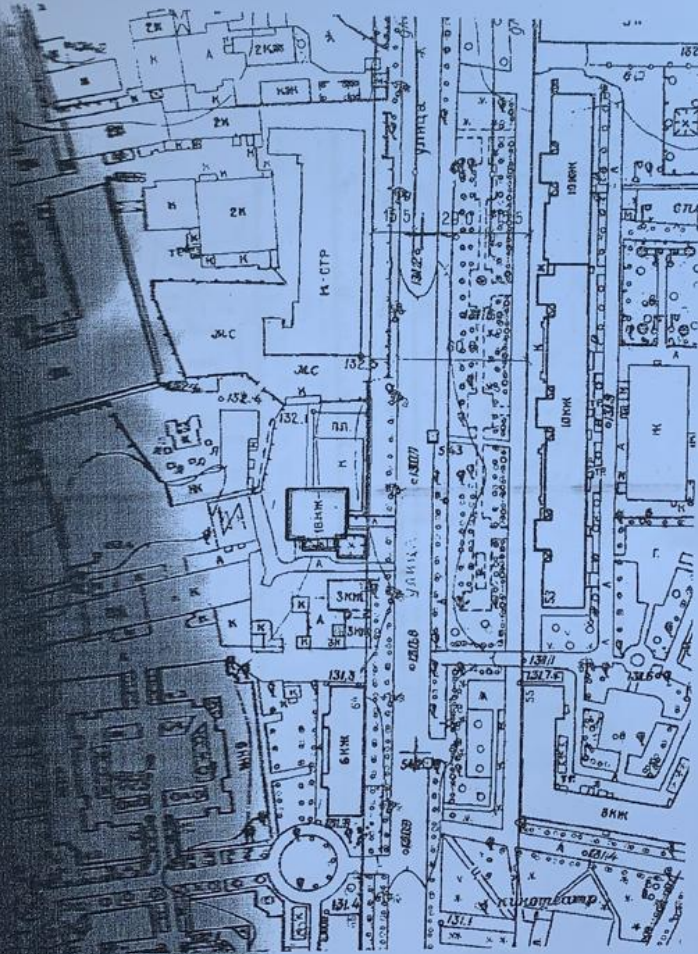



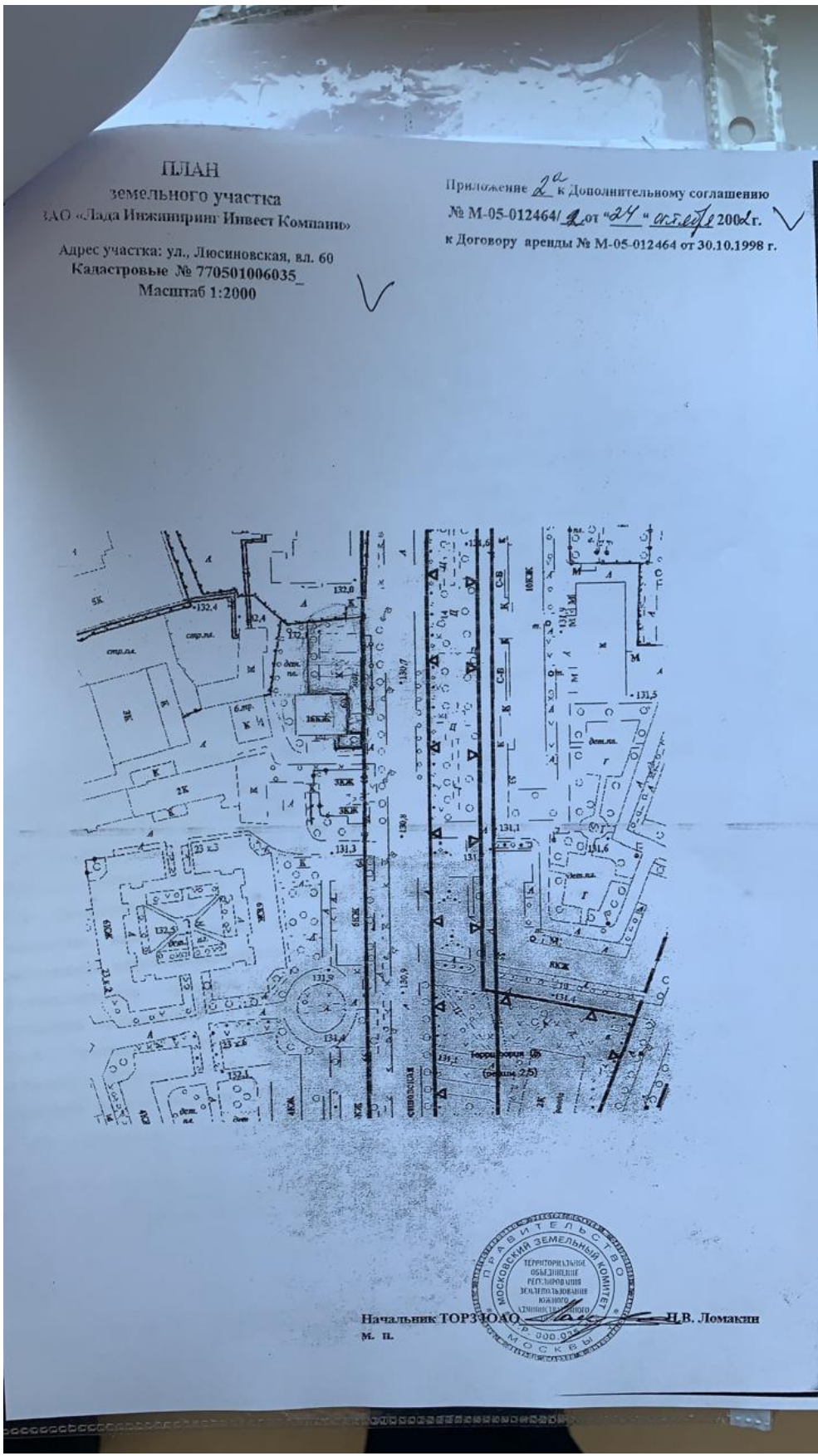
ДОГОВОР АРЕНДЫ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

30 октября 1998г

Приложение № 2 к Договору  
№ М-05-012462  
от 30.10.1998 г.

Схематический план границ  
земельного участка М:1:2000





дополнительного  
№ М-05-012464 /  
200 г.

? - gata

### ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к Договору аренды земельного участка  
№ М-05-012464 от 30.10.1998  
Землеустроительное дело № 050204011  
Адрес участка: Люсиновская улица, вл. 60

Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника Территориального объединения регулирования землепользования Москомзема (ТОРЗ) в административном округе г. Москвы Ломакина Николая Викторовича, действующего на основании Положения о Москомземе, Положения о ТОРЗ и доверенности от 27.12.2001г. № 33-И-9829/1-(71), от имени ООО «ИНЖИНИРИНГ ИНВЕСТ КОМПАНИ», в лице генерального директора Севрюкова Игоря Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили соглашение о нижеследующем:

- В соответствии с проведенными геодезическими работами внести следующие изменения в договор аренды от 30.10.1998 г. № М-05-012464:
  - Считать утратившим силу план границ Участка, прилагаемый к договору аренды.
  - Пункт 1.4. раздела 1 «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА» Договора читать в следующей редакции:
    - Границы Участка указаны на прилагаемом к Дополнительному соглашению от 30.10.1998 г. № М-05-012464 плане границ Участка (Приложение 2 и 2а). План границ Участка является составной и неотъемлемой частью договора аренды.
  - Пункт 4.3. раздела 4 «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» Договора аренды считать выполненным.
  - В соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ установить размер ежегодной арендной платы» согласно приложению № 1 к настоящему дополнительному соглашению.
  - Считать утратившими силу пункты Договора и Приложений к нему, в части, противоречащей настоящему Соглашению.
  - Настоящее Соглашение и приложения к нему являются составной и неотъемлемой частью Договора от 30.10.1998 г. № М-05-012464.
  - Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон и вступает в силу со дня его государственной регистрации.

**Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:**

|  |   |
|--|---|
| <b>Арендодатель:</b>                   | <b>Арендатор:</b>                                   |
| Московский земельный комитет           | ЗАО "ЛАДА ИНЖИНИРИНГ ИНВЕСТ КОМПАНИ"                |
| Юридический адрес:                     | Юридический адрес:                                  |
| 115054, Москва, ул. Бахрушина, 20      | 129232, г. Москва, ул. Триумфальная, д. 55, стр. 1. |
| Почтовый адрес:                        | Почтовый адрес:                                     |
| 115054, Москва, ул. Бахрушина, 20      | 112261, г. Москва, ул. Вавилова, д. 72/13.          |
| ОКФС № 40603810900001300001            | Р/С № 40802810700040523707                          |
| ОКФС № 301018107000000000730           | К/С № 301018106000000000119                         |
| АКБ "Русский земельный банк" г. Москва | в АКБ "Трастбанки" (ЗАО) г. Москва                  |
| БИК 044552730                          | БИК 044583119                                       |
| ИНН 7705031674                         | ИНН 7702428300                                      |
| Телефон 318-21-11                      | Телефон 788-63-93                                   |

**Подписи сторон:**

От Арендодателя: Начальник ТОРЗ ЮАО на основании доверенности от 27.12.2001г. № 33-И-9829/1-(71)  
Н.В. Ломакин  
" " 200 г.  
М.П.

От Арендатора: Генеральный директор  
И.М. Севрюков  
" " 200 г.  
М.П.



Приложение 1  
к дополнительному соглашению  
от "24" октября 2002 г.  
к договору аренды  
№ М-05-012464 от 30.10.1998 г.

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 050204011

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

- |   |                |
|---|----------------|
| 1. Площадь земельного участка   | 1100 кв.м      |
| 2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель  | 540000 руб./га |
| 3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы  | 6              |
| 4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы  | 4,910          |
| 5. Коэффициент, учитывающий инфляцию. Введен в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации» | 4,32           |

#### РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

ежегодная арендная плата с учетом коэффициента инфляции 4,32 1259945,28 руб.  
начисляется с 01.01.2003 г.

#### БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

получатель: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой инспекции № 40 по г. Москве)  
банк получателя: Отделение № 1 Московского ГТУ Банка России  
расчетный счет № 40101810500000010040  
ИК 044583001

#### Примечания:

Расчет арендных платежей производится на основании распоряжения мэра Москвы от 02.04.99 г. №285-РМ и от 24.07.2002 № 110-ФЗ.

Арендная плата за квартал вносится не позднее 20 числа последнего месяца отчетного квартала. При этом при за просрочку внесения платежей будут начисляться с 21 числа последнего месяца отчетного квартала. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 110202) арендная плата по договору аренды № М-05-012464 от 30.10.1998, г., НДС не облагается.

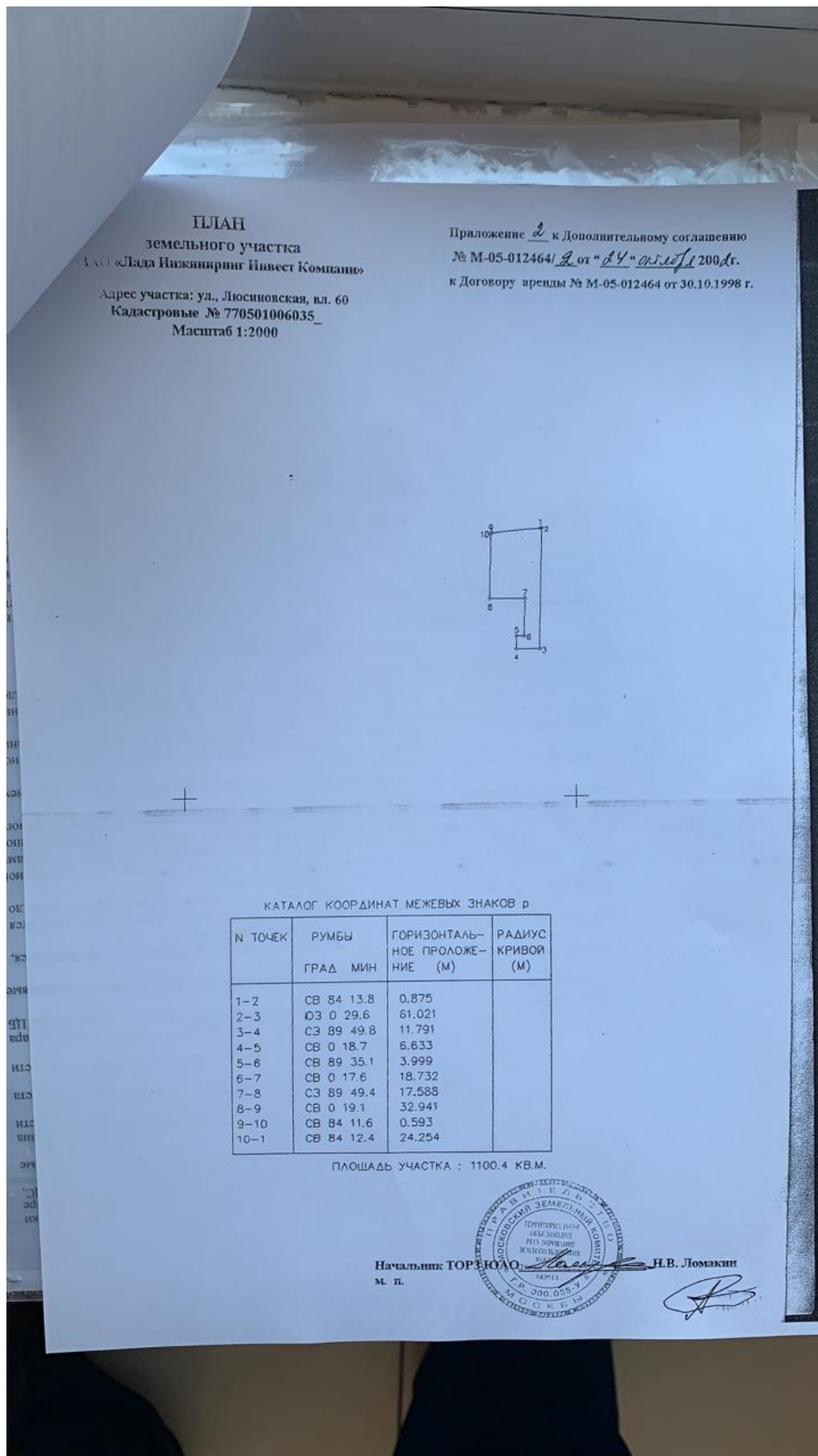
#### Подписи сторон:

От Арендодателя:  
Изначальник ТОРЗ ЮАО на основании доверенности от 27.12.2001г. № 33-И-9829/1-(71)

  
Н.В. Ломакин  
200 г.

От Арендатора:  
Генеральный директор

  
И.М. Севрюков  
200 г.



## ДОКУМЕНТЫ ЭКСПЕРТА

### ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ, ЗАКЛЮЧАЮЩЕЙ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

922/1511332867

г.Москва

«20» марта 2019 г.

Страхование публичное акционерное общество «РЕСО-Гарантия», в лице Начальника ДП-Академическая Колесникова Константина Евгеньевича, действующего на основании Доверенности № РГ-Д-773/19 от 22.01.2019 года, именуемое в дальнейшем «Страховщик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Независимый центр экспертизы и оценки» (краткое ООО «Независимый центр экспертизы и оценки»), именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Татаринова Игоря Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является страхование риска гражданской ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам, в том числе в результате нарушения договора на проведение оценки.

1.2. Настоящий Договор заключен в пользу третьих лиц (Выгодоприобретателей), которым Страхователем может быть причинен ущерб при оказании услуг по оценочной деятельности. Выгодоприобретателями по настоящему Договору признаются заказчики оценочных услуг, заключившие со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) иные третьи лица, имущественным интересам которых может быть причинен ущерб, вследствие оказания Страхователем оценочных услуг.

1.3. По настоящему Договору застрахован риск ответственности самого Страхователя при проведении работ по оценке его штатными работниками (оценщиками), имеющими соответствующую квалификацию, подтвержденную документами (дипломами, сертификатами) об образовании.

1.4. Страхование осуществляется на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту - «Правила страхования»). Положения настоящего Договора имеют приоритет по отношению к положениям Правил страхования.

#### 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Действие настоящего Договора распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты заказчиком Страхователя не ранее даты начала срока действия настоящего Договора.

От Страховщика



От Страхователя



Стр.1

### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.

3.2. Случай причинения ущерба одновременно (или последовательно) нескольким третьим лицам в результате одних тех же обстоятельств, вызванных одной и той же причиной, рассматривается как один страховой случай.

3.3. Страховой случай имеет место при соблюдении следующих условий:

3.3.1. Основания, в связи с которыми Страхователю предъявлены требования, не относятся ни к одному из исключений из страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в Правилах страхования.

3.3.2. Действия (бездействие) Страхователя, ставшие причиной возникновения ущерба у третьих лиц, были допущены им в период, начиная с даты, указанной в п.2.3 настоящего Договора, но в пределах срока действия настоящего Договора;

3.3.3. Нарушение Страхователем договора на проведение оценки стало следствием непредвиденных случайных событий, произошедших независимо от воли Страхователя, но не относящихся к форс-мажорным;

3.3.4. О возникновении обстоятельств, которые стали основанием предъявления имущественных требований Страхователю, последнему впервые стало известно в течение срока действия договора страхования, а сами требования предъявлены Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации;

3.3.5. Размер сумм, подлежащих возмещению установлен вступившим в законную силу решением судебных органов, либо если размер ущерба, истребуемый к возмещению со Страхователя, а также законность и обоснованность требований, подтверждаются документально и не требуют судебного разбирательства (не вызывают споров);

3.3.6. Отсутствуют доказательства того, что нарушение Страхователем договора на проведение оценки и причинение вреда (ущерба) имуществу третьих лиц возникли вследствие умысла Страхователя или третьих лиц, либо действия непреодолимой силы;

3.3.7. Причинение вреда (ущерба) имуществу третьих лиц находится в прямой причинно-следственной связи с конкретным действием (бездействием) Страхователя в ходе осуществления застрахованной деятельности.

3.4. Действие настоящего Договора не распространяется на случаи, оговоренные в разделе 5 Правил страхования, на требования (претензии, иски) связанные с определением кадастровой стоимости, а также связанные с оказанием сопутствующих оценке услуг.

### 4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА

4.1. Страховая сумма составляет 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

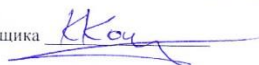
4.2. Лимит ответственности на один страховой случай составляет 5 000 000 (пять миллионов) рублей, в том числе:

4.2.1. Лимит ответственности в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки на один страховой случай составляет 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

4.2.2. Лимит ответственности в части возмещения необходимых и целесообразных расходов Страхователя, связанных с наступлением одного страхового случая, составляет 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей.

4.3. После выплаты страхового возмещения в сумме меньшей, чем страховая сумма, установленная настоящим Договором, действие Договора продолжается, при этом

От Страховщика



От Страхователя



Стр.2

страховая сумма и лимит ответственности на один страховой случай уменьшаются на размер выплаченного страхового возмещения, но если при этом страховая сумма и соответствующий лимит принимают значение ниже минимально допустимого размера страховой суммы, установленного законодательством Российской Федерации, в течение 14 календарных дней с момента выплаты страховая сумма и лимит сохраняются в размере минимально допустимой величины страховой суммы, установленной законодательством Российской Федерации, при этом:

4.3.1. Страхователь обязан в течение указанного срока уплатить рассчитанную Страховщиком дополнительную страховую премию, обеспечивающую сохранение минимально допустимого размера страховой суммы, установленного законодательством Российской Федерации.

4.3.2. Если в установленный срок Страхователь не уплатил дополнительную страховую премию, обеспечивающую увеличение размера страховой суммы до минимальных размеров, установленных законодательством Российской Федерации, действие настоящего Договора прекращается досрочно.

4.4. Страхование осуществляется без франшизы.

## 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Страховая премия по настоящему Договору установлена исходя из общего количества оценщиков в штате Страхователя 2 человека, и составляет 8 580,00 (Восемь тысяч пятьсот восемьдесят рублей) рублей. Страхователь обязан письменно уведомить Страховщика об увеличении количества оценщиков в штате и уплатить дополнительную страховую премию, рассчитанную Страховщиком, в связи увеличением количества оценщиков.

5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в срок по 23 марта 2019 года включительно. В случае неуплаты страховой премии в установленный срок настоящий Договор признается не вступившим в силу.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности сторон настоящего Договора регулируются разделом 12 Правил страхования, а также настоящим Договором.

6.2. В частности, Страхователь обязан:

6.2.1. Письменно уведомлять Страховщика о значительных изменениях в обстоятельствах, влекущих увеличение страхового риска. К таким обстоятельствам стороны относят:

6.2.1.1. Увеличение количества оценщиков в штате;

6.2.1.2. Изменение соотношения долей по видам работ в общем объеме выручки от плановых показателей более, чем на 10% по какой-либо из долей, указанной в заявлении на страхование (Приложение 1).

**6.2.2. При возникновении каких-либо обстоятельств, свидетельствующих о возможности квалифицировать действия (бездействие) Страхователя, как нарушение договора или нарушение требований стандартов и правил оценочной деятельности, и иных обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан:**

6.2.2.1. Письменно, в течение трех рабочих дней, уведомить Страховщика о возникновении таких обстоятельств.

6.2.2.2. Принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры, чтобы уменьшить возможный ущерб, а также меры для доказательства правильности своих действий (решений) и для отклонения неправомерных требований. Принимая такие меры, Страхователь должен следовать указаниям Страховщика, если они сообщены Страхователю.

От Страховщика



От Страхователя



Стр.3

6.2.2.3. В течение сроков исковой давности сохранять неизменными (без исправлений) все материалы, записи, документы, которые каким-либо образом связаны с предъявлением имущественных требований третьими лицами, или которые позволяют судить о характере и размерах причиненного ущерба.

**6.2.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или обращения третьих лиц с иском в суд, Страхователь обязан:**

6.2.3.1. Письменно, в течение суток (исключая выходные и праздничные дни), уведомить Страховщика об этом;

6.2.3.2. Направить Страховщику копии повесток, искового заявления и иных других юридически значимых документов, полученных им в связи с иском (претензией);

6.2.3.3. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, в судебной и внесудебной защите.

6.3. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать (в т.ч. частично) какие-либо требования со стороны третьих лиц, принимать на себя какие-либо обязательства по урегулированию таких требований, осуществлять какие-либо платежи в их пользу, кроме как за свой собственный счет.

## **7. ПОРЯДОК СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ, РАСЧЕТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ**

7.1. Условия признания факта наступления страхового случая, порядок определения суммы страхового возмещения, условия и порядок выплаты страхового возмещения определяются Правилами страхования.

7.2. Возмещению при наступлении страхового случая подлежат:

7.2.1. Реальный ущерб, который причинен третьему лицу непосредственно в результате действий (бездействия) Страхователя;

7.2.2. Необходимые и целесообразные расходы третьего лица по выяснению обстоятельств причинения ущерба, причастности и степени ответственности Страхователя и на защиту своих имущественных интересов в рамках досудебного разбирательства;

7.2.3. Расходы третьего лица на проведение независимой экспертизы в целях определения размера ущерба;

7.2.4. Судебные расходы третьего лица, направленные на защиту своих нарушенных имущественных прав, в связи с причинением ему ущерба действием (бездействием) Страхователя.

7.3. Дополнительно, при признании факта страхового случая в части причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (согласно п.2.1 настоящего Договора), в пределах лимита, установленного в п.4.2. настоящего Договора, Страхователю могут быть возмещены следующие расходы, которые им были произведены по согласованию со Страховщиком:

7.3.1. По выяснению обстоятельств причинения ущерба, а также степени виновности Страхователя;

7.3.2. По определению размера причиненного Страхователем ущерба, в том числе на проведение независимой экспертизы;

7.3.3. На защиту своих интересов, исключая оплату приглашенных адвокатов.

7.4. Размер страховой выплаты в части возмещения расходов Страхователя, согласно п.2.2, 4.2. и 7.3. настоящего Договора, производится в пределах разницы между страховым возмещением в отношении объекта страхования согласно п.2.1 настоящего Договора и лимита ответственности на один страховой случай, соответствующего п.2.1 настоящего Договора.

7.5. Принятие Страховщиком решения о страховой выплате осуществляется:

7.5.1. Во внесудебном порядке – при отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у третьего лица оснований требовать от Страхователя возмещения ущерба и

От Страховщика



От Страхователя



Стр.4

обязанности Страхователя возместить его, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя и возникшим ущербом, а также спора по размеру ущерба - во внесудебном порядке.

7.5.2. На основании решения суда или утвержденного судом мирового соглашения – при наличии спора по выяснению обстоятельств факта и степени виновности Страхователя, а также, о размере причиненного ущерба.

7.6. Если Страхователь не уведомил Страховщика об увеличении количества оценщиков в штате на момент возникновения обстоятельств, которые позволили квалифицировать действия (бездействие) Страхователя, как нарушение договора или нарушение требований стандартов и правил оценочной деятельности, или иных обстоятельств, которые в дальнейшем стали основанием для предъявления имущественных требований к Страхователю, Страховщик вправе уменьшить размер страховой выплаты пропорционально изменению количества оценщиков.

7.7. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:

7.7.1. По письменному заявлению Страхователя;

7.7.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;

7.7.3. В течение 15-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.

## 8. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с «24» марта 2019 года, но не ранее 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии (первого взноса) на расчетный счет Страховщика.

8.2. Срок действия настоящего Договора по «23» марта 2020 года включительно.

8.3. В случае, если Страхователь уведомил Страховщика об обстоятельствах, которые могут стать основанием для предъявления к нему имущественных требований, в срок предусмотренный настоящим Договором, Страховщик участвует в урегулировании таких требований (претензий, исков), в пределах срока исковой давности, установленного гражданским законодательством РФ, при этом Страховщик обязуется выполнять все свои обязанности по настоящему Договору, в том числе, при установлении факта страхового случая - выплатить страховое возмещение.

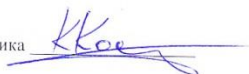
8.4. Досрочное прекращение настоящего Договора допускается в случаях, предусмотренных Правилами страхования и законодательством РФ. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении Договора, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия договора, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения Договора.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются исключительно в письменном виде за подписью обеих сторон.

9.2. При реорганизации или ликвидации одной из сторон все права и обязанности по настоящему Договору переходят к правопреемникам и обязательны для исполнения ими.

От Страховщика



От Страхователя



Стр.5







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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Шишкина Анна Владимировна  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 5609 № 902476, выдан 21.01.2010г.  
ОУФМС России по Пензенской области в гор. Кузнецке  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 18 » сентября 2018г., регистрационный № 010340

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

Выдано « 18 » сентября 2018 года.

Президент  С.А. Табакова

**0025526 \***

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012661-1

« 25 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан

Шишкиной Анне Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 25 » мая 20 18 г. № 67

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » мая 20 21 г.



## ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 010340 от «07» сентября 2018 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 010340 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Шишкина Анна Владимировна**  
Паспортные данные: Сер. 5609 №902476 выдан ОУФМС России по Пензенской области в гор. Кузнецке (код подразделения - 580-006) 21.01.2010  
Адрес регистрации: 442537, Пензенская область, г. Кузнецк, ул. 354 стрелковой дивизии, д. 32
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77  
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.  
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считает надлежаще исполненным свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

*Шишкина Анна Владимировна*  
Шишкина Анна Владимировна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:  
*Николай Николаевич*  
Николай Николаевич  
(Начальник отдела страхования, финансовых и профессиональных рисков  
Архангельский С.Ю. на основании доверенностей № 5798245-3/17 от 20.11.2017г.  
и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»)



Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178405  
info@absolutins.ru КПП 772561003  
www.absolutins.ru

### ПОЛИС № 022-073-001817/18-1

#### СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001817/18 от 25.05.2018г. (далее - Договор) и Дополнительное соглашение №1 от 11.04.2019г. к Договору в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления Страхователя.

|  |  |
|--|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                              | <b>Шишкина Анна Владимировна</b>   |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:                         | <b>Пензенская область, г. Кузнецк, ул. 354 Стрелковой Дивизии, д.32</b>  |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:                     | <b>10 000 000 (Десять миллионов) рублей</b>  |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | <b>10 000 000 (Десять миллионов) рублей</b>  |
| ФРАНШИЗА:                                  | <b>Не установлена</b>  |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | <b>с «25» мая 2019 г. по «31» декабря 2020 г.</b>  |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:                        | <p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p> |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                          | <p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, 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.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>  |

**Страховщик:**  
**ООО «Абсолют Страхование»**  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.



(Поталова Е.Ю.)

М.П.  
«11» апреля 2019г.

**Страхователь:**  
**Шишкина Анна Владимировна**

  
(Шишкина А.В.)

«11» апреля 2019г.