








| Управленческое консультирование | Инжиниринг | **Оценка и финансовое консультирование** | Привлечение финансирования | Юридическое и налоговое сопровождение |
|---|---|---|---|---|

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОА-АХ-0178/14/18 ОТ 20.10.2021 Г.

# ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" ПРАВА АРЕНДЫ ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПЛОЩАДЬЮ 213,44 КВ. М, ПОМЕЩЕНИЕ, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ПЛОЩАДЬЮ 1 110,3 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. ЗЕМЛЯНОЙ ВАЛ, Д. 33, В ЦЕЛЯХ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ "АТРИУМ" И ПРИНЯТИЯ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ

**Заказчик:**

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ"

Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", (номер регистрации 1899-94168527, дата регистрации 07.09.2010 г.), Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от "20" декабря 2011 года № 21-000-1-00842, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам, срок действия Лицензии — без ограничения срока действия.

ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 07.09.2010 г. за №1899-94168527).

Получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, с иными документами, предусмотренными Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно на сайте в сети Интернет по адресу: www.veles-trust.ru, а также по адресу: Российская Федерация, 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1, и по телефону: +7 (495) 775-90-46.

Стоимость инвестиционных паев/акций может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай/акции, следует внимательно ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, Уставом инвестиционного фонда, его инвестиционной декларацией, проспектом эмиссий акций.

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
www.neoconsult.ru

WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF THE GLOBAL ADVISORY AND ACCOUNTING NETWORK

вх.АТ-2-201021В от 20.10.2021

# ОГЛАВЛЕНИЕ

**РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ..... 4**
1.1. Основные факты и выводы ..... 4
1.2. Задание на оценку ..... 5
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике ..... 7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности ..... 9
**РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 10**
**РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 13**
3.1. Общие сведения об объекте оценки ..... 13
3.2. Местоположение объекта оценки ..... 15
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки ..... 20
3.4. Классификация недвижимого имущества ..... 27
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы ..... 28
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки ..... 30
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества ..... 30
**РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .. 32**
**РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 36**
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе объекта оценки ..... 36
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2021 г. ..... 37
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки ..... 39
5.4. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2021 г. ..... 41
5.5. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2021 г. ..... 61
**РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 69**
6.1. Основные положения и терминология ..... 69
6.2. Классификация основных средств ..... 72
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества ..... 74
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств ..... 75
6.5. Этапы проведения оценки ..... 77
6.6. Характеристика подходов к оценке ..... 77
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки ..... 83
**РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ..... 85**
7.1. Описание последовательности определения стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки ..... 85
7.2. Определение стоимости права аренды земельного участка в рамках выбранного метода .... 85
7.3. Результаты определения стоимости права аренды земельного участка ..... 99
**РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ..... 104**

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода ..... 104
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода ..... 104
**РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ..... 117**
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов ..... 117
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки ..... 117
**РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ ..... 119**
**РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ..... 120**
**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ**
**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**
**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ**
**ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ**
**ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА**
**ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

# РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Основные факты и выводы

| | |
|---|---|
| **Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)** | • Право аренды на часть земельного участка площадью 213,44 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003004:58, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33.<br>• Помещение, назначение: нежилое, площадь 1 110,3 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI — комната 87, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33. Кадастровый номер 77:01:0003004:2248 |
| **Основание для оказания услуг Исполнителем** | Задание на оценку №18 от 20.09.2021 г. к Договору №ОА-АХ-0178/14 от 20 февраля 2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ" и АО "НЭО Центр" |
| **Дата составления Отчета** | 20.10.2021 г. |
| **Порядковый номер Отчета** | ОА-АХ-0178/14/18 |
| **Балансовая (первоначальная) стоимость (НДС не учитывается)[1]** | 95 209 000 (Девяносто пять миллионов двести девять тысяч) руб. 00 коп. |
| **Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на 01.10.2021 г.[1]** | 60 659 473 (Шестьдесят миллионов шестьсот пятьдесят девять тысяч четыреста семьдесят три) руб. 96 коп. |
| **Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (20%)** | Не применялся |
| **Результат оценки части стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (20%)[2]** | 21 610 000 (Двадцать один миллион шестьсот десять тысяч) руб. |
| **Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (20%)** | 1 805 097 000 (Один миллиард восемьсот пять миллионов девяносто семь тысяч) руб. |
| **Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%)[3]** | **1 805 097 000 (Один миллиард восемьсот пять миллионов девяносто семь тысяч) руб.** |
| **стоимость права аренды на часть земельного участка площадью 213,44 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003004:58, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33** | **–**[4] |
| **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости[5]** | Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную |

[1] Балансовая стоимость права аренды части земельного участка, входящего в состав объекта оценки, равна нулю, поскольку право аренды на часть земельного участка было оформлено и включено в состав активов ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ" без внесения платы за право аренды на часть земельного участка.

[2] В рамках сравнительного подхода определялась стоимость права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки.

[3] Пообъектная разбивка справедливой стоимости представлена в табл. 1.1.

[4] Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что справедливая стоимость права аренды земельного участка входит в состав нежилого помещения.

[5] В соответствии с п. 26 ФСО №1

| | |
|---|---|
| | деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IAS/IFRS). Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки |

## 1.2. Задание на оценку

| | |
|---|---|
| **Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)** | • Право аренды на часть земельного участка площадью 213,44 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003004:58, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33.<br>• Помещение, назначение: нежилое, площадь 1 110,3 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI — комната 87, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33. Кадастровый номер 77:01:0003004:2248 |
| **Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки** | На земельный участок: право аренды, которое подтверждается договором аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-026997 от 14.07.2004 г. с учетом дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 14.07.2004 г. №М-01-026997 от 03.10.2013 г.<br>На помещение: право общей долевой собственности, которое подтверждается выпиской из №99/2021/414374659 от 01.09.2021 г.<br>Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. |
| **Цель оценки** | Определение справедливой стоимости |
| **Ограничения (обременения) указанных имущественных прав** | В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/414374659 от 01.09.2021 г. у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: доверительное управление и аренда |
| **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения** | Оценка справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "АТРИУМ" и принятия управленческих решений.<br>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей |
| **Вид определяемой стоимости** | Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" |
| **Дата оценки** | 13.10.2021 г. |
| **Срок проведения оценки** | 24.09.2021 г.– 20.10.2021 г. |

**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
3. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
4. Исполнитель и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему заказчиком исходной информации.

6. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет получена от представителей Заказчика и других лиц, которые будут упоминаться в Отчете, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная.
7. Исполнитель не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но будет ссылаться на документы, которые будут являться основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не будет проводить аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
8. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
9. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
10. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета, будут получены от Заказчика и из других надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
11. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
12. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в п. 14 Задания на оценку №18 от 20.09.2021 г. к Договору №ОА-АХ-0178/14 от 20.02.2014 г. и п. 1.3 настоящего Отчета, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
13. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в п. 14 Задания на оценку №18 от 20.09.2021 г. к Договору №ОА-АХ-0178/14 от 20.02.2014 г. и п. 1.3 настоящего Отчета, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.
14. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в п. 14 Задания на оценку №18 от 20.09.2021 г. к Договору №ОА-АХ-0178/14 от 20.02.2014 г. и п. 1.3 настоящего Отчета, составляет не менее трех лет.
15. Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в Объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика.
16. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный п. 14 Задания на оценку №18 от 20.09.2021 г. к Договору №ОА-АХ-0178/14 от 20.02.2014 г. и п. 1.3 настоящего Отчета, не имеет вещные или обязательственные права в отношении Объекта оценки вне Договора.
17. Стороны подтверждают, что не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
18. Стороны гарантируют, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
20. Отчет будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения будут являться его неотъемлемой частью.
21. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителем наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
22. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
23. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке. Настоящие Допущения и

| | |
|---|---|
| | ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке. |
| **Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки** | Отсутствует |
| **Дополнительные требования к заданию на оценку** | Отсутствуют |
| **Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют** | Отсутствуют |
| **Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации** | Документы, предоставляемые Заказчиком для оценки, должны быть оформлены надлежащим образом, а именно: бумажная копия должна быть заверена руководителем организации либо иным должностным лицом, обладающим соответствующими полномочиями, и скреплена печатью данного юридического лица постранично.<br>Документы предоставляются в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания договора на оценку. |
| **Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)** | Отсутствует |
| **Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость** | Определять не требуется |

## 1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

| | |
|---|---|
| **Исполнитель** | Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001 |
| **Почтовый адрес Исполнителя** | 119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8 |
| **Место нахождения Исполнителя** | 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160 |
| **Контактная информация Исполнителя** | +7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru |
| **Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков** | Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО", ИНН/КПП - 7706519810/772901001, ОГРН - 1047796002451 от 5 января 2004 г.) (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г. |
| **Сведения об обязательном и добровольном страховании ответственности Исполнителя** | Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/0000025/20 от 26.11.2020 г.<br>Срок действия полиса: с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г.<br>Страховая сумма по страховым случаям 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб. |
| **Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"** | Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" |
| **Оценщик** | Соломенникова Татьяна Алексеевна<br>(СНИЛС 113-639-826-58, ИНН 180401952057) |
| **Контактная информация оценщика** | +7 (495) 739-39-77, info@neoconsult.ru, t.solomennikova@neoconsult.ru |
| **Место нахождения Оценщика** | 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160 |
| **Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков** | Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет", ИНН/КПП - 7709443904/770101001, ОГРН - 1107799012584 от 15 апреля 2010 г.), местонахождение: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков |

| | |
|---|---|
| | 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет") |
| **Сведения об обязательном и добровольном страховании гражданской ответственности Оценщика** | Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21 от 25.05.2021 г.<br>Срок действия: с 05.06.2021 г. по 04.06.2022 г.<br>Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. |
| **Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний** | Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. № 235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса";<br>Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.;<br>Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.;<br>Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.<br>Удостоверение о повышении квалификации; НОУ ДПО "Институт профессионального образования" по программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г. |
| **Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности** | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости".<br>Срок действия аттестата до 15.07.2024 г. включительно. |
| **Стаж работы в оценочной деятельности** | 13 лет |
| **Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком** | Трудовой договор между Соломенниковой Т.А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г. |
| **Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку** | На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков[6].<br>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 13 лет |
| **Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах** | Иные специалисты не привлекались |
| **Заказчик** | ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ"<br>(ОГРН 5067746107391, дата присвоения ОГРН: 14 августа 2006 г. ИНН/КПП 7703603950/770901001) |
| **Место нахождения Заказчика** | Местонахождение: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.<br>Почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1 |
| **Основание для оказания услуг Исполнителем** | Задание на оценку №18 от 20.09.2021 г. к Договору №ОА-АХ-0178/14 от 20 февраля 2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ" и АО "НЭО Центр" |

[6] Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС". URL: https://srosovet.ru/partnership/members-list/person/159315/

# 1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

| | |
|---|---|
| **Применяемые стандарты оценки[7]** | Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г. |
| | Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г. |
| | Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г. |
| | Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г. |
| | Международные стандарты оценки (IVS 2020) |
| | Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) |
| | Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" |
| | Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" |
| | Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" |
| | Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС" |

**Таблица 1.1. Распределение итоговой стоимости**

| № п/п | Объект оценки | Справедливая стоимость, руб. без НДС |
|---|---|---|
| 1 | Право аренды на часть земельного участка площадью 213,44 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003004:58, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33 | –[8] |
| 2 | Помещение, назначение: нежилое, площадь 1 110,3 кв. м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI — комната 87, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33. Кадастровый номер 77:01:0003004:2248 | 1 805 097 000 |
| **3** | **ИТОГО** | **1 805 097 000** |

*Источник: расчеты АО "НЭО Центр"*

**Оценщик, руководитель проектов, Департамент финансового консультирования и оценки** — **Т. А. Соломенникова**

**Партнер, Департамент финансового консультирования и оценки** — **А. Ф. Матвеева**

[7] Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции

[8] Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что справедливая стоимость права аренды земельного участка входит в состав нежилого помещения.

# РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это может существенно повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
3. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
4. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и содержащейся в приложенных к Отчету распечатанных материалах. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
5. Количественные и качественные характеристики объекта, иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
6. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/414374659 от 01.09.2021 г. у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета, учитывая цели оценки – для составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Атриум" и принятия управленческих решений, оценка справедливой стоимости помещения осуществлялась без учета данного обременения.
7. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/414374659 от 01.09.2021 г. у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Исполнитель проанализировал Договор аренды нежилых помещений, предоставленный Заказчиком. Также Заказчиком была предоставлена отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. , 2019 г., 2020 г. и 8 мес. 2021 г. На основании проанализированной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды, согласно данным договора аренды, соответствует рыночным значениям для данного класса объектов, анализ ставки аренды на рыночность представлен в Таблица 5.13, поэтому определение справедливой стоимости проводилось с учетом информации, предоставленной Заказчиком.

Также, в соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:

(a) состояние и местонахождение актива; и

(b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды[9], а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.

8. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
9. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
10. Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что справедливая стоимость права аренды земельного участка входит в состав нежилого помещения.
11. Расчет стоимости права аренды части земельного участка в рамках сравнительного подхода производился исходя из общей площади земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003004:58 площадью 18 983,00 кв. м, так как часть оцениваемого земельного участка площадью 213,44 кв. м не выделена в натуральном выражении. Итоговая стоимость участка определялась произведением стоимости одной сотки всего земельного участка и площади объекта оценки.
12. На земельном участке общей площадью 189,83 соток, в состав которого входит оцениваемый земельный участок, расположено здание торгового центра "Атриум". В соответствии с п. 5

[9] Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

"Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, во избежание двойного счета стоимость земельного участка определялась как условно свободного от улучшений (коммуникаций и здания). Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости зданий (улучшений).

13. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 12.10.2021 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 13.10.2021 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
14. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объектов оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемых объектов.
15. В соответствии с правоудостоверяющими документами правообладателем оцениваемых объектов являются владельцы инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "Атриум", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. В соответствии с Решением Центрального Банка Российской Федерации от 25.03.2021 г. №1899-94168527-12, наименование фонда изменилось на Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "Атриум". Таким образом, далее по тексту правообладателем оцениваемого имущества будут указываться владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Атриум".
16. В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Расчет стоимости в рамках доходного подхода производился на основании данных отчетности о фактическом приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г., 2019 г., 2020 г. и 8 мес. 2021 г.
17. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
18. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

# РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## 3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №18 от 20.09.2021 г. к Договору №ОА-АХ-0178/14 от 20 февраля 2014 г. между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

- право аренды на часть земельного участка площадью 213,44 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003004:58, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33 (далее право аренды);
- помещение, назначение: нежилое, площадь 1 110,3 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI — комната 87, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33. Кадастровый номер: 77:01:0003004:2248 (далее помещение).

Общие сведения об оцениваемом помещении представлены в табл. 3.1, о земельном участке – в табл. 3.2.

**Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом помещении**

| Наименование | Характеристика |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Нежилое помещение торгового назначения |
| Местоположение объекта недвижимости | г. Москва |
| | ЦАО, р-н Басманный |
| | ул. Земляной Вал, д. 33 |
| Правообладатель объекта недвижимости | Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "АТРИУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев[10] |
| Состав передаваемых прав на объект недвижимости | Общая долевая собственность |
| Правоустанавливающий документ | Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 07.09.2010 г. за №1899-94168527;<br>Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 14.09.2010 г. №12-08/22477;<br>Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.09.2010 г. |
| Правоудостоверяющий документ | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/414374659 от 01.09.2021 г. |
| Кадастровый номер объекта недвижимости | 77:01:0003004:2248 |
| Площадь объекта недвижимости, кв. м | 1 110,3 |
| Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается) | 95 209 000,00 |
| Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (на 01.10.2021), руб. (НДС не учитывается) | 60 659 473,96 |
| Кадастровая стоимость помещения, руб. | 266 291 620,66 |
| Существующие ограничения (обременения) права | Аренда (в том числе, субаренда), доверительное управление |

*Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов*

**Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемом праве аренды земельного участка**

| Наименование | Характеристика |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Право аренды земельного участка |
| Местоположение объекта недвижимости | г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33 |
| Площадь земельного участка, кв. м | 18 983,00 |

[10] См. п. 16 раздела 2 Отчета.

| Наименование | Характеристика |
|---|---|
| Площадь земельного участка, приходящегося на оцениваемое помещение, кв. м | 213,44 |
| Правообладатель объекта недвижимости | Арендатор — ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ"[11] |
| | арендодатель — Департамент городского имущества г. Москвы |
| | форма собственности — публичная |
| Состав передаваемых прав на объект недвижимости | Право долгосрочной аренды |
| Правоустанавливающий документ | Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-026997 от 14.07.2004;<br>дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 14.07.2004 г. №М-01-026997 от 03.10.2013 |
| Правоудостоверяющий документ | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/414270947 от 31.08.2021 г. |
| Категория земельного участка | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования[12] | Объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров; |
| | объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения; |
| | объекты размещения организаций общественного питания; |
| | участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей; |
| | объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания, в т. ч. приемные пункты предприятий; |
| | объекты размещения зрелищных организаций |
| Существующие ограничения (обременения) права | Право долгосрочной аренды |
| Кадастровый номер объекта недвижимости | 77:01:0003004:58 |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб. | 2 046 846 720,75 |
| Кадастровая стоимость земельного участка, приходящегося на оцениваемое помещение, руб.[13] | 23 014 221,36 |
| Наличие объектов капитального строительства | Нежилое здание многофункционального торгово-развлекательного комплекса |

*Источник: данные правоудостоверяющих документов*

[11] См. п. 16 раздела 2 Отчета.

[12] Вид разрешенного использования земельного участка общей площадью 18 983,00 кв. м в соответствии с данными Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/362647329 14.05.2021 г.

[13] Пропорционально доле владения.

## 3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в Басманном районе Центрального административного округа по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33.

**Краткая характеристика Центрального административного округа[14]**

Центральный административный округ города Москвы располагается в центральной части столицы. Он является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население 779 352 чел. (2021 г.). Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы. Состоит из 11 районов: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Китай-город (особая территориальная единица), Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники, Якиманка.

Среди административных округов Москвы ЦАО занимает первое место по количеству промышленных предприятий — более 200, в том числе завод "Метрополитен", АО ЗИЛ, АООТ "Манометр", АОЗТ "Кросна", НПО "Астрофизика" и др. Здесь находятся более 400 НИИ, в том числе ведущие институты РАН (Институт государства и права, Институт философии, Институт географии, Государственный научно-исследовательский институт машиноведения им. А. А. Благонравова (ИМАШ) и др.), отраслевые научные центры и институты (ВНИИ "Алмаз", ВНИИ "Холодмаш", Росгидрометцентр), лаборатории, КБ, архивы и т. п.

В ЦАО расположено более 350 учреждений, относящихся к аппарату органов государственного управления, общественных организаций, межотраслевых органов управления (Государственная дума, Городская дума, Мэрия Москвы, Госкомстат, ФСБ и др.). Здесь размещаются крупнейшие коммерческие, финансовые и предпринимательские структуры. Около 1/4 всех занятых в Москве работает на предприятиях и в организациях ЦАО, 1/5 часть — работники культуры и искусства и еще 1/5 — связисты города.

Экологическая ситуация в округе неблагоприятная, а в отдельных районах крайне неблагоприятная (южный участок Садового кольца, просп. Мира, Тверская ул., Охотный ряд). ЦАО считается также неблагоприятным по критерию инфекционной заболеваемости населения.

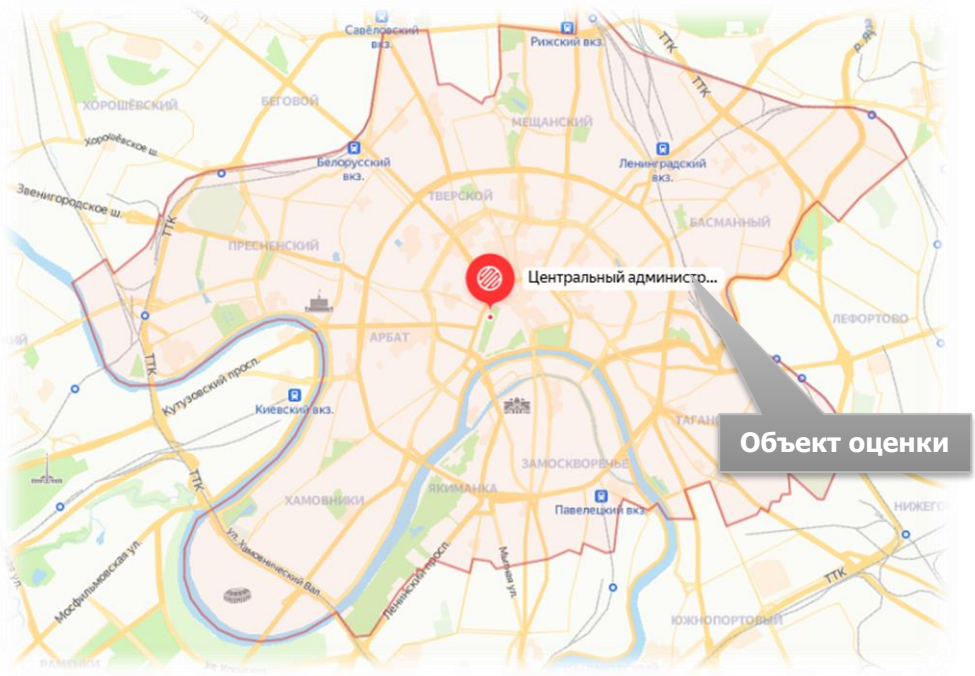
Центральный административный округ — узел транспортных коммуникаций города. Основные транспортные магистрали: ул. Тверская и 1-я Тверская-Ямская, Охотный ряд, Новый Арбат, а также Сущевский вал, ул. Новослободская, часть Комсомольского и Ленинского просп., Бульварное и Садовое кольцо. По территории ЦАО проходит несколько железнодорожных линий, облегчающих связь с пригородом. Здесь же расположены Ярославский, Ленинградский, Казанский, Курский и Павелецкий вокзалы.

На территории округа сохранились многочисленные историко-культурные и архитектурные памятники, а также монастыри (Новодевичий, Сретенский, Рождественский, Новоспасский), Троице-Сергиевское подворье и многочисленные храмы. Восстановлен храм Христа Спасителя. В состав ЦАО входит заповедная историко-архитектурная зона Москвы, включающая Кремль и Красную площадь. Имеется около 10 стадионов и спортивных комплексов, в том числе "Лужники" и "Олимпийский". К услугам туристов и гостей столицы около 50 гостиниц, гостиничных комплексов и отелей. Среди них — "Метрополь", "Националь", "Интурист", "Москва", "Савой", "Пекин", "Россия", "Ленинградская". В 1980–1990-х гг. появились высококомфортабельные гостиницы "Президент-Отель", "Пента", "Рэдиссон-Славянская", "Палас-Отель", "Балчуг-Кемпински" и др.

К наиболее популярным местам рекреации и отдыха относятся Александровский сад, ЦПКиО им. М. Горького, Нескучный сад, сад "Эрмитаж", Сад им. Н. Э. Баумана, Патриаршие пруды, Новоспасский пруд, Лужники и др.

[14] https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_(Москва); https://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html

**Рисунок 3.1. Карта Центрального административного округа**




*Источник: https://maps.yandex.ru*

**Краткая характеристика Басманного района[15]**

Басманный район входит в состав 10 районов Центрального административного округа г. Москвы. Район занимает территорию в 837 га и насчитывает 152 улицы и 7 станций метро ("Бауманская", "Китай-город", "Красные ворота", "Курская", "Чистые пруды" и "Чкаловская"). Численность проживающего здесь населения составляет 110 329 чел. (2021 г.). Плотность населения составляет 13 249,34 чел. на кв. км. Управление районом осуществляют управа Басманного района и прочие районные органы власти.

На территории Басманного района располагается множество достопримечательностей, памятников истории и архитектуры. Среди них можно выделить Богоявленский собор в Елохове, Церковь Покрова Пресвятой Богородицы в Рубцове, Храм Николая Чудотворца в Покровском, Театр "Современник", Музей Маяковского, Театр имени Гоголя.

Басманный район занимает особое место среди районов Москвы и имеет ряд неповторимых черт, присущих самобытной территории в центре большого города. История его возникновения и развития — это история русской науки, культуры и искусства. На территории района сохранилось немало памятников архитектуры и просто ценных зданий исторической застройки, однако большинство из них требует немедленной реставрации из-за естественного износа. Промышленные предприятия Басманного района тесно срослись с селитебной территорией, и часть из них не имеет требуемых санитарно-защищенных зон. На территории района протекает р. Яуза и ее притоки — Ольховка, Чечера и Черногрязка.

Общественный транспорт на территории района представлен станциями метрополитена, маршрутами автобусов №40, 59, 78, 158, 730, 783, трамвайными маршрутами №А, 3, 39, 20, 24, 32, 37, 43, 45, 46, 50, маршрутами троллейбусов №Б, 10, 22, 24, 25, 25к, 45, 53, 63.

[15] https://ru.wikipedia.org/wiki/Басманный_район

На территории района располагаются средние общеобразовательные школы №1203, 1225, 661, 1204, 1227, 1247, 1621, 1871, 310, 320, 330, 353, 414, 435, 613, лицей №1589, центры образования №1429, 1480, 345, 354.

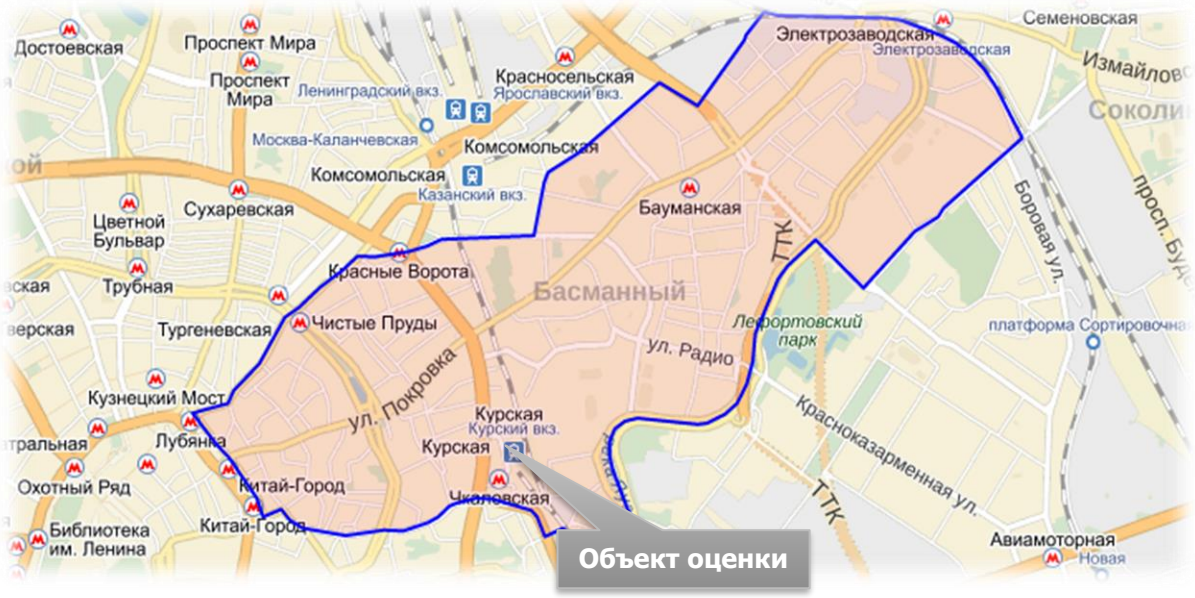
Также здесь находятся детские сады №1374, 17, 1729, 1733, 1734, 1808, 1865, 1948, 1976, 1977, 1979, 1982, 1983, 2032, 2299, 2334, 290, 296, 299, 30, 304, 376, 452, 53, 6, 827.

Система здравоохранения в Басманном районе представлена городской поликлиникой №160, поликлиникой московской железной дороги на станции Москва-Курская, поликлиникой ГУП РАМН, поликлиникой РАН №1, поликлиникой №75 Министерства обороны РФ, Центральной поликлиникой Федеральной службы РФ по контролю за оборотом наркотиков, городскими поликлиниками №129, 46, 5, детскими городскими поликлиниками №117, 34, стоматологической поликлиникой №53.

На территории Басманного района планируется проведение работ по реконструкции административных и жилых зданий, гостиниц и деловых центров.

Местоположение Басманного района на карте г. Москвы представлено на рис. 3.2.

**Рисунок 3.2. Карта Басманного района г. Москвы**




*Источник: https://maps.yandex.ru*

Характеристики местоположения объекта приведены в табл. 3.3. Местоположение объектов оценки на карте представлено на рис. 3.3, 3.4.

**Таблица 3.3. Характеристики местоположения объекта оценки**

| Наименование | Характеристика |
|---|---|
| Месторасположение | г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33 |
| Типичное использование окружающей недвижимости | Жилая, коммерческая |
| Форма участка, рельеф | Форма участка неправильная прямоугольная, рельеф участка спокойный |
| Обеспеченность инфраструктурой | Участок обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями |
| Транспортная доступность | Хорошая: поблизости расположены 2 станции метрополитена — "Курская", "Чкаловская"; в 50 м расположены остановки наземного общественного транспорта: "Метро "Курская", "Курский вокзал", "Верхняя Сыромятническая улица", по ним проходят маршруты наземного транспорта (троллейбусы, автобусы). |

| Наименование | Характеристика |
|---|---|
| | Основными транспортными магистралями являются Садовое кольцо, ул. Верхняя Сыромятническая |
| Плотность и тип застройки | Высокая плотность застройки |
| Состояние окружающей среды (локальное) | Загрязненность воздуха и водоемов ниже уровня средних показателей по г. Москве: уровень шума допустимый |
| Социальная инфраструктура | Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры: детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, медицинские учреждения |
| Социальная репутация | Район отличается высоким уровнем спроса на земельные участки для коммерческого строительства |
| Внешнее благоустройство территории | Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары, в непосредственной близости — Садовое кольцо |

*Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"*

**Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы**




*Источник: https://maps.yandex.ru/*

**Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы (вид со спутника)**



*Источник: https://maps.yandex.ru/*

**Локальное местоположение**

Объект оценки расположен в Басманном районе Центрального административного округа г. Москвы, на первой линии домов Садового кольца. Местоположение объекта оценки характеризуется высоким автомобильным трафиком. Подъезд к оцениваемым участкам осуществляется по асфальтированным дорогам районного значения.

Удобные подъездные пути, обеспечивают круглогодичный проезд к объекту оценки, хорошую визуализацию и высокие транспортные потоки.

Согласно проведенному анализу, местоположение объекта оценки характеризуется как привлекательное для размещения многофункционального комплекса.

В непосредственной близости от объекта оценки расположены станции метрополитена: "Курская" и "Чкаловская", остановки общественного наземного транспорта: "Метро "Курская", "Остановка "Курский вокзал", "Верхняя Сыромятническая улица". Проходят маршруты: троллейбус: Б (черный) и автобусы: 40, 78.

**Выводы из анализа характеристик оцениваемого объекта**

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объектов коммерческого назначения и не снижает его стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

*Основные преимущества объекта оценки:*

- объект оценки расположен в пешей доступности от станции метро и остановок общественного наземного транспорта, что делает его привлекательным для размещения недвижимости торгового назначения;
- близость к основным транспортным магистралям, развитость общественного транспорта;
- расположение в районе с достаточным пешеходным и автомобильным трафиком.

*Основные недостатки объекта оценки:*

- высокий поток транспорта на автодорогах, обеспечивающих подъезд к объекту оценки.

Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных причин, способных снизить потребительскую ценность объекта в течение ближайшего времени при его использовании в качестве объекта коммерческого назначения.

## 3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

**Анализ достаточности и достоверности информации**

Исполнитель проанализировал предоставленные Заказчиком копии документов и информацию в установленном законом порядке:

- копию договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-026997 14.07.2004 г.;
- копию дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 14.07.2004 г. №М-01-026997 от 03.10.2013 г.;
- копию дополнительного соглашения №АТ-2-041017В от 04.10.2017 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г;
- копию дополнительного соглашения №АТ-3-041017В от 04.10.2017 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г;
- копию дополнительного соглашения №АТ-1-260918В от 26.09.2018 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г;
- копию дополнительного соглашения №АТ-1-230919В от 23.09.2019 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г;
- копию дополнительного соглашения №АТ-2-031220В от 03.12.2020 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г;
- копию кадастрового паспорта земельного участка №77/501/14-369454 от 16.04.2014 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/414374659 от 01.09.2021 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/414270947 от 31.08.2021 г.;
- копию кадастрового паспорта помещения;
- копии отчетов о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г., 2019 г., 2020 г. и 8 мес. 2021 г.;
- копию справки о балансовой стоимости имущества №АТ-1-011021И от 01.10.2021 г.

Анализ показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

**Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки**

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемое помещение зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектом права являются владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "АТРИУМ"[16], данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. На земельный участок, входящий в состав объекта оценки, зарегистрировано право аренды ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ".

**Допущение.** В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/414374659 от 01.09.2021 г. у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета, учитывая цели оценки – для составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости "Атриум" и принятия управленческих решений, оценка справедливой стоимости помещения осуществлялась без учета данного обременения.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/414374659 от 01.09.2021 г. у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Исполнитель проанализировал Договор аренды нежилых помещений, предоставленный Заказчиком. Также Заказчиком была предоставлена отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. , 2019 г., 2020 г. и 8 мес. 2021 г. Определение справедливой стоимости помещения производилось по данным Заказчика из допущения, что арендные ставки по заключенным договорам аренды соответствуют среднерыночным данным. Анализ ставки аренды на рыночность представлен в Таблица 5.13.

Также, в соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:

(a) состояние и местонахождение актива; и

(b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды[17], а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.

**Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях**

На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии. Объект оценки представляет собой помещение, расположенное ТРК "Атриум". В соответствии с действующим договором аренды до 01.06.2030 г. в помещении расположен магазин парфюмерии и косметики "Л'Этуаль". Помещение расположено на первой линии ул. Земляной Вал и имеет

[16] См. п. 16 раздела 2 Отчета.

[17] Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

отдельную входную группу и витринное остекление. Вход в оцениваемое помещение осуществляется также из ТРК "Атриум".

Оцениваемое право аренды земельного участка площадью 213,44 кв. м, который является частью единого земельного участка общей площадью 18 983,0 кв. м, предназначенного для эксплуатации части здания под торгово-развлекательный комплекс; эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс; эксплуатации части здания под магазин товаров смешанного ассортимента; эксплуатации части здания под магазин; эксплуатации здания под магазин непродовольственных товаров; эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс; эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс.

Внешний вид оцениваемого здания и состояние отделки внутренних помещений представлены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.4). Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемого объекта приведены в табл. 3.5 Отчета.

### Таблица 3.4. Состояние оцениваемого помещения




**Фотография 3.1. Внешний вид здания**



**Фотография 3.2. Состояние внутренних помещений**

*Источник: данные визуального осмотра*

### Таблица 3.5. Описание физических свойств оцениваемого помещения

| Наименование | Характеристика |
|---|---|
| **Общая характеристика здания, в котором расположено оцениваемое помещение** | |
| Объект недвижимости | Нежилое здание |
| Назначение объекта | Нежилое здание торгового назначения |
| Текущее использование здания | ТРК "АТРИУМ" |
| Год постройки | 2002 |
| Срок полезной службы, лет | 81[18] |
| Год проведения капитального ремонта | н/д |
| Принадлежность к памятникам архитектуры | Нет |
| Площадь, кв. м | 103 500 |
| Этажность | 6 наземных и 4 подземных этажа |

[18] Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

| Наименование | Характеристика |
|---|---|
| Наличие витринного остекления | Есть |
| Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки | Имеется, на 700 м/м |
| **Конструктивные характеристики здания** | |
| Наружные и внутренние капитальные стены | Монолитный железобетон |
| Фундамент | Железобетонный |
| Материал перекрытия | Железобетонный |
| Общее техническое состояние | На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии |
| **Объемно-планировочные решения оцениваемого помещения** | |
| Текущее использование помещения | Магазин парфюмерии и косметики "Л'Этуаль" |
| Площадь оцениваемых помещений, кв. м | 1 110,30 |
| Расположение помещений в здании | 1 этаж |
| Наличие подвальных помещений | Нет |
| Планировка этажа | Свободная |
| Внутренняя отделка | Стандарт (ремонт не требуется)[19] |
| **Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположено оцениваемое помещение** | |
| Отопление | + |
| Водоснабжение | + |
| Канализация | + |
| Электроосвещение | + |
| Система пожарной сигнализации | + |
| Радио | + |
| Телефон | + |
| Телевидение | + |
| Охрана здания и прилегающей территории | + |

*Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости, копии технических паспортов*

План оцениваемого помещения приведен на рис. 3.5.

[19] Согласно произведенному осмотру, анализу объекта оценки и информации Заказчика.

**Рисунок 3.5. План оцениваемого помещения**




*Источник: http://www.atrium.su/shops/L_Etoile*

**Информация об инженерных коммуникациях**

В соответствии с данными визуального осмотра и информацией Заказчика, объект оценки обеспечен всеми необходимыми коммуникациями (электроснабжением, водоснабжением и канализацией).

**Количественные и качественные характеристики элементов в составе оцениваемых объектов, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объектов**

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав оцениваемого имущества, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов, не выявлены.

**Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемым объектам, существенно влияющие на их стоимость**

Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемому имуществу, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

**Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах**

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/414374659 от 01.09.2021 г. у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Исполнитель проанализировал Договор аренды нежилых помещений, предоставленный Заказчиком. Также Заказчиком была предоставлена отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. , 2019 г., 2020 г. и 8 мес. 2021 г. Информация о доходах приведена в табл. 8.1-8.5 раздела 8. Определение справедливой стоимости помещения производилось по данным Заказчика из допущения, что арендные ставки по заключенным договорам аренды соответствуют среднерыночным данным. Анализ ставки аренды на рыночность представлен в Таблица 5.13.

**Согласно рекомендациям АРБ**[20] при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке:

- должна быть проведена проверка данных, отраженных в реестре договоров аренды (либо ином документе, содержащем информацию об арендаторах, заключенных договорах аренды, условиях), на предмет соответствия арендных ставок рыночным условиям;
- применение арендных ставок, не соответствующих рыночным условиям, должно быть обосновано Оценщиком в Отчете об оценке.

[20] Ассоциации российских банков, http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html

В данном разделе, в соответствие рекомендациями АРБ, Исполнитель производит анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночными данным арендных ставок. Исполнителем была проанализирована величина арендной платы в соответствии с информацией, предоставленной собственником оцениваемого имущества. Базовая арендная ставка составляет около 179 831 руб./кв. м/год, что соответствует среднерыночным значениям ставок для подобных объектов (соответствует верхней границе диапазона)[21], поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия действующего договора аренды.

В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:

(a) состояние и местонахождение актива; и

(b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения долгосрочного договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды[22], а также соответствие арендной ставки по договору рыночному значению арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода по действующему договору аренды.

Ниже приведен анализ существенных условий Договора аренды.

**Существенные условия договора аренды**

Согласно п. 2.1 Договора, во временное владение и пользование Арендатора передается помещение, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33, общей площадью 1 110,30 кв. м, расположенные на 1-м этаже ТРК "Атриум". Базовая арендная ставка указана в долларах США и в соответствии с ДС №3 от 13.03.2015 г. курс доллара США зафиксирован на уровне 47 руб. за 1 долл. США, в соответствии с ДС №12 от 18.10.2021 г. курс доллара США зафиксирован на уровне 48 руб. за 1 долл. США за период с 01 января 2022 года по 31 октября 2022 года (включительно).

В дополнение к аренде помещения по договору Арендодатель предоставляет арендатору право пользования мест общего пользования здания в соответствии с условиями договора.

Арендная плата по Договору состоит из Базовой арендной платы и Переменной арендной платы. Базовая арендная плата перечисляется ежемесячными платежами авансом до 1-го числа соответствующего расчетного месяца на основании счетов, полученных от Арендодателя.

Арендатор вправе потребовать пересмотра ставки арендной платы. Дополнительное соглашение к настоящему договору, устанавливающую новую ставку арендной платы подписывается сторонами.

Переменная арендная плата включает в себя эксплуатационные и коммунальные расходы.

Коммунальные платежи включают следующие коммунальные услуги и оплачиваются следующим образом:

- оплата за фактическое потребление электроэнергии в Помещении (в соответствии с показаниями счетчиков);
- пропорциональная доля арендодателя в затратах, связанных с обеспечением здания теплоснабжением;

[21] Анализ рынка объекта оценки приведен в Таблице 5.10.

[22] Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

- пропорциональная доля арендодателя в затратах, связанных с обеспечением здания электроэнергией, водой и пользованием канализации.

Арендодатель также передает арендодателю обеспечительный депозит в размере базовой арендной платы за пять месяцев. Сумма обеспечительного депозита корректируется с учетом пересмотра ставки арендной платы. В случае расторжения договора обеспечительный депозит возвращается арендатору.

Арендатор имеет право сдавать помещение или их часть в субаренду своим аффилированным лицам с предварительного письменного уведомления арендодателя не позднее чем за один месяц до такой сдачи субаренду при условии предоставления арендодателя доказательств аффилированности таких лиц, а также право сдавать помещение или их часть в субаренду.

Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды помещения на новый срок после истечения срока настоящего договора аренды.

**Порядок расторжения договора аренды предусмотрен разделом 11 Договора**

Согласно разделу 11 договора аренды арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора до истечения срока действия путем направления арендатору уведомления о расторжении в следующих случаях:

- использование помещений не по их целевому назначению и не устранение указанного нарушения в течение 10 рабочих дней по получении арендатором письменного уведомления о нем от арендодателя;
- ведение в помещениях запрещенной деятельности и не устранение указанного нарушения в течение 10 рабочих дней по получении арендатором письменного уведомления о нем от арендодателя;
- полная или частичная неуплата арендатором какого-либо платежа, причитающегося к получению от него в соответствии с настоящим договором, в течение 10 рабочих дней после получения арендатором от арендодателя письменного уведомления о неуплате;
- объявление арендатором банкротом, ликвидация (добровольная или принудительная) или иное прекращение существование Арендатора;
- в случае возникновения форс-мажора и если обязательства форс-мажора сохраняться в течение более 6 месяцев, любая сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

При этом в ст. 619 ГК РФ предусмотрены случаи, когда по требованию Арендодателя договор аренды может быть расторгнут судом:

- когда Арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- когда Арендатор существенно ухудшает имущество;
- когда Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- когда Арендатор не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

**Таким образом, Арендодатель имеет право расторгнуть договор аренды только при условии нарушения Арендатор обязательств, указанных выше. В одностороннем внесудебном порядке без всяких причин Арендодатель отказаться от договора не сможет.**

Арендатор имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора до истечения его срока действия путем направления арендодателю уведомления о расторжении:

- если арендатор будет не способен в отсутствие своей вины использовать помещение по целевому назначению в течение 30 дней;
- объявление арендодателя банкротом, ликвидация (добровольная или принудительная) или иное прекращение существование Арендатора;
- если право собственности на помещения перейдет какому-либо лицу, не являющегося аффилированным лицом арендодателя;
- в случае возникновения форс-мажора и если обязательства форс-мажора сохраняться в течение более 6 месяцев, любая сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

При этом в ст. 620 ГК РФ предусмотрены случаи, когда по требованию Арендатора договор аренды может быть расторгнут судом:

- арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
- переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;
- арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;
- имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

**Таким образом, Арендатор имеет право расторгнуть договор аренды только при условии нарушения Арендодателем обязательств, указанных выше или в случае продажи помещения какому-либо лицу, не являющегося аффилированным лицом арендодателя.**

## 3.4. Классификация недвижимого имущества

При классификации недвижимого имущества Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в разделе 6.2 Отчета.

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

В соответствии с п. 3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Анализ открытых источников показал, что объекты, входящие в состав объекта анализа, достаточно широко представлены на рынке, а значит, активный рынок для данного имущества имеется. Следовательно, все анализируемые объекты являются неспециализированными.

Оцениваемое имущество относится к классу основных средств — земельные участки и здания (нежилые помещения). Оцениваемое помещение участвует в операционной деятельности, соответственно, оцениваемое помещение может быть отнесено к классу операционных активов.

Аренда земельных участков классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Для земельных участков, как правило, характерен неопределенный срок службы, и если в конце срока аренды не предполагается передача права собственности арендатору, то он обычно не принимает на себя существенной доли всех сопутствующих владению рисков и выгод, и в этом случае аренда земли классифицируется как операционная аренда.

Поскольку в конце срока аренды земельного участка не предполагается передача права собственности арендатору, то аренда оцениваемого земельного участка классифицируется как операционная аренда.

## 3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

При определении срока полезной службы Исполнитель руководствовался методологическими положениями, изложенными в разделе 6.3 Отчета. Как было указано, оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

Для повышения достоверности результата, его ясного и точного изложения, в целях недопущения введения Заказчика в заблуждение Исполнитель при определении сроков полезной службы анализируемых активов анализировал следующие информационные источники:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- справочник фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано:

"Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации.

Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей".

Справочник фирмы Marshal & Swift используется Исполнителем как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, т. к. учитывает реальные рыночные условия.

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\mathbf{ОСПИ = (НМS - Х_В) \times V_{MS} + (Н_{ОКОС} - Х_В) \times V_{ОКОС} + (Н_{ЕНАО} - Х_В) \times V_{ЕНАО},}$$

где:

**ОСПИ** — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

**HMS** — нормативный срок использования, определенный в соответствии со справочником фирмы Marshal & Swift;

**$X_в$** — хронологический возраст анализируемых объектов;

**$Н_{окос}$** — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";

**$Н_{енао}$** — нормативный срок использования, определенный в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";

**$V_{MS}$**, **$V_{окос}$**, **$V_{енао}$** — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки являются земельный участок и встроенное нежилое помещение, расположенное в здании торгового комплекса.

Особенность земельных участков в том, что их потребительские свойства с течением времени не изменяются. В связи с этим, законодательством устанавливается, что земельные участки не подлежат амортизации.

"За некоторыми исключениями, такими, как карьеры и площадки, отводимые под участки под отходы, земельные участки имеют неограниченный срок полезного использования и, соответственно, не амортизируются" (п. 58 Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", утв. Приказом Минфина России от 25.11.2011 N 160н).

Таким образом, земельные участки не подлежат амортизации, поэтому они не относятся к амортизационным группам.

Определение срока полезной службы оцениваемого помещения представлено в таблице 3.6.

**Таблица 3.6. Определение срока полезной службы оцениваемого помещения**

| Наименование объекта | Нежилое помещение в здании торгового комплекса |
|---|---|
| Местоположение объекта | г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33 |
| Площадь, кв. м | 1 110,3 |
| Год постройки/реконструкции | 2002 |
| Хронологический возраст | 19 |
| Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift | 60 |
| Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift | 41 |
| Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" | 100 |
| Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" | 81 |
| Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР" | 83 |
| Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР" | 64 |
| Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет | 81 |
| **Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет** | **62** |

*Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"*

## 3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Хорошее техническое состояние объекта оценки, оцениваемое имущество на дату оценки эксплуатируется и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельному участку, на котором расположено оцениваемое помещение, подведены все центральные коммуникации.

**Допущение.** В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объекта оценки произведен 12.10.2021 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 13.10.2021 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

**Таблица 3.7. Описание процесса осмотра объекта оценки**

| Наименование | Комментарий |
|---|---|
| Дата проведения визуального осмотра | 12.10.2020 г. |
| Представитель Исполнителя | Крестина Е. А. |
| Текущее использование объекта оценки | Торговое помещение |
| Примечание | В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объекта оценки – в приложении 6. |
| | Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также в ходе проведенного визуального осмотра. |

*Источник: данные визуального осмотра*

Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках объекта оценки основаны на информации и документах, предоставленных Заказчиком, а также подтверждены в ходе проведенного визуального осмотра.

## 3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков[23] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[24] имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — 7–18 мес.;
- средняя — 3–6 мес.;
- высокая — 1–2 мес.

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt[25], срок экспозиции торговых зданий и помещений варьируется в диапазоне от 3 до 12 мес.

[23] Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

[24] Согласно методическим рекомендациям АРБ предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

[25] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2545-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики оцениваемых объектов, Исполнитель принял разумный срок экспозиции для торгового помещения на уровне среднего значения 7 месяцев.

Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

# РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования права аренды земельного участка является его текущее использование для эксплуатации торгового здания, наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения также является его текущее использование в качестве торгового помещения.

### Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ (в действующей редакции) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (в действующей редакции);
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (в действующей редакции).

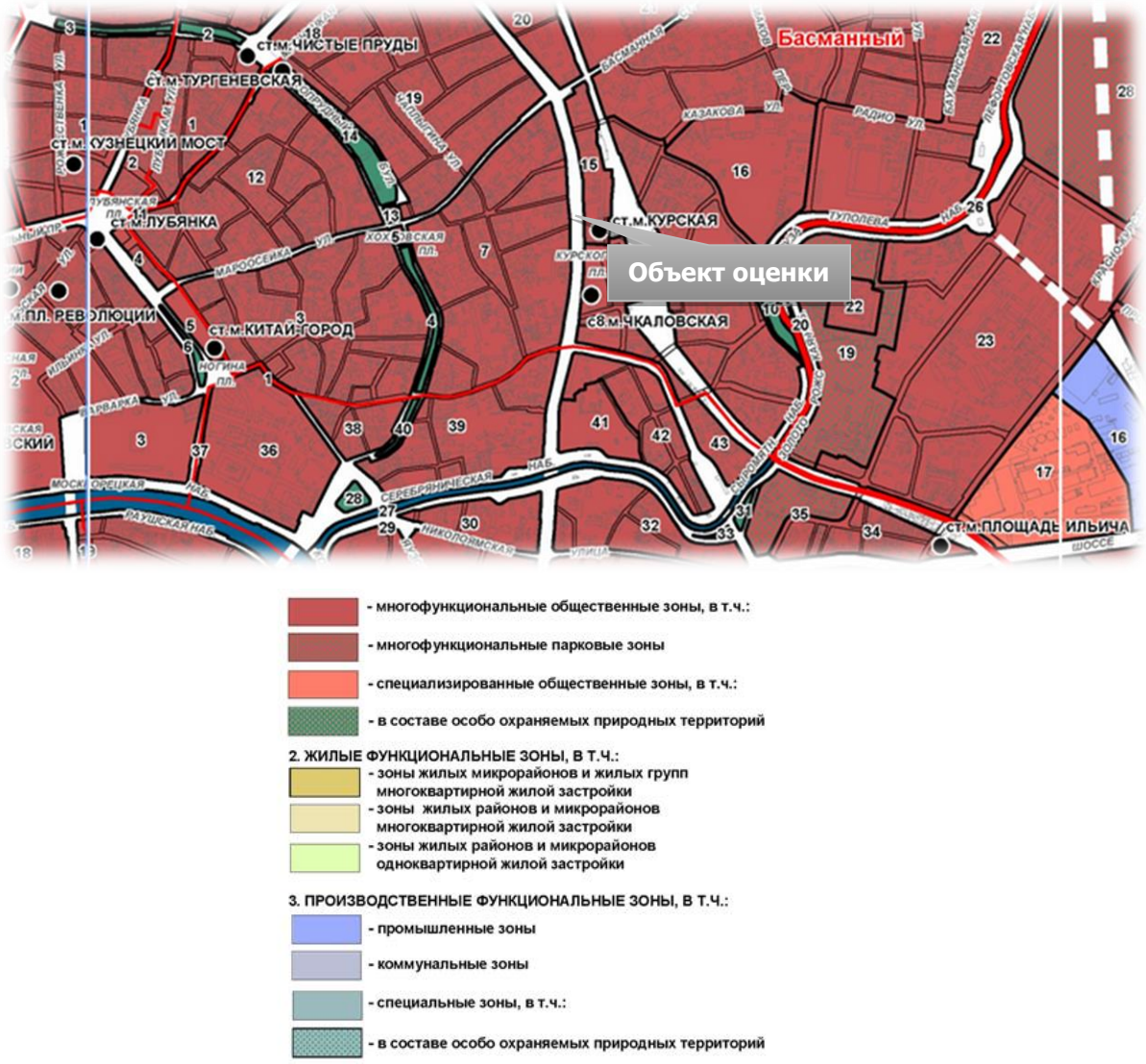
**Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного**

| Критерий анализа | Анализ |
|---|---|
| **Юридическая правомочность** | Под рассматриваемым земельным участком понимается часть земельного участка неопределенная собственным кадастровым планом. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.<br><br>Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.<br><br>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.<br><br>Согласно Генеральному плану г. Москвы, указанная территория отнесена к многофункциональным общественным зонам (зона смешанного размещения общественно-деловых и жилых объектов). Расположение оцениваемого права аренды земельного участка на карте Генерального плана г. Москвы приведено на рис. 4.1.<br><br>В соответствии с "Правилами землепользования и застройки города Москвы" основными видами разрешенного использования объектов капитального строительства в данной зоне являются:<br>• участки размещения административно-деловых объектов;<br>• участки размещения учебно-образовательных объектов;<br>• участки размещения культурно-просветительных объектов;<br>• участки размещения торгово-бытовых объектов;<br>• участки размещения лечебно-оздоровительных объектов; |

| Критерий анализа | Анализ |
|---|---|
| | • участки размещения спортивно-рекреационных объектов;<br>• участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида.<br>Условно разрешенными видами разрешенного использования объектов капитального строительства в данной зоне являются:<br>• участки размещения многоквартирных жилых домов;<br>• участки размещения учебно-воспитательных объектов;<br>• участки смешанного размещения жилых объектов различного вида.<br>Исходя из юридической правомочности, Исполнитель пришел к выводу, что единственно возможным вариантом использования права аренды земельного участка является его использование для эксплуатации торгово-развлекательного комплекса. Остальные критерии анализа наиболее эффективного использования далее не рассматриваются |
| **Физическая возможность** | Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения торгово-развлекательного комплекса. |
| **Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность** | Рассматриваемый земельный участок расположен в Центральном административном округе в районе "Басманный" г. Москвы в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей (Садовое кольцо, Третье Транспортное кольцо) с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, в шаговой доступности от станций метро "Курская" и "Чкаловская". Данный район характеризуется высоким уровнем спроса на недвижимое имущество всех сегментов рынка (торговый, гостиничный, офисный и жилой сегменты).<br>Таким образом, исходя из вышеизложенного, Исполнитель сделал вывод о том, что максимально продуктивным использованием права аренды земельного участка будет его использование для размещения торгово-развлекательного комплекса. |
| **Вывод** | **Наиболее эффективным использованием рассматриваемого права аренды земельного участка является эксплуатация части здания под торгово-развлекательный комплекс; эксплуатация части здания под многофункциональный комплекс; эксплуатация части здания под магазин товаров смешанного ассортимента; эксплуатация части здания под магазин; эксплуатация здания под магазин непродовольственных товаров; эксплуатация части здания под многофункциональный комплекс** |

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

**Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Москвы**




*Источник: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2*

**Анализ земельного участка с существующими улучшениями**

Анализ наиболее эффективного использования права аренды земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании данных, предоставленных Заказчиком, а также в ходе визуального осмотра было сделано заключение о хорошем состоянии здания, в котором расположено оцениваемое помещение. В данном случае снос расположенных на участке строений и их обновление является финансово нецелесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости востребован рынком и не исчерпал свои конструктивные возможности.

В соответствии с п. 17 ФСО №7, Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Оцениваемое недвижимое имущество расположено в торгово-развлекательном центре "Атриум" на 1-м этаже, все остальные помещения, расположенные в торгово-развлекательном центре, имеют аналогичное функциональное назначение, соответственно, финансово-оправданным и максимально эффективным является использование оцениваемого помещения в качестве торгового помещения.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения является его текущее использованием, а именно в качестве торгового помещения.

# РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании всего вышеизложенного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение, Исполнитель сделал вывод, что объект оценки относится к сегменту торговой недвижимости г. Москвы.

## 5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе объекта оценки[26]

- В июне ВВП, по оценке, достиг допандемийного уровня[27] (+0,1% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). Прирост ВВП к июню 2020 г. составил 8,5% г/г (к июню 2019 г.: +1,9%), по итогам 2 кв. 2021 г. – 10,1% г/г (+1,5% ко 2 кв. 2019 года).
- Выпуск ключевых несырьевых отраслей (обрабатывающая промышленность, сельское хозяйство, строительство) уверенно превышает допандемийные уровни (в июне – в среднем на 5%, месяцем ранее – на 4%). Добыча полезных ископаемых сохраняется более чем на 2% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+, однако показатели выпуска постепенно восстанавливаются.
- На потребительском рынке в июне восстановление несколько замедлилось. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг[28], по оценке, был на 0,5% SA ниже допандемийного уровня (май: -0,2% SA). Оборот розничной торговли, по оценке, опустился чуть ниже допандемийного уровня впервые с начала года. В секторе услуг восстановление продолжается, при этом показатели пока не достигли допандемийных уровней как по объему платных услуг населению (-0,6% к 4 кв. 2019 г.), так и по обороту общественного питания (-6,8% к 4 кв. 2019 г.).
- Вместе с тем фактором поддержки потребительского спроса по-прежнему выступает уверенное восстановление рынка труда. Десятый месяц подряд продолжается снижение уровня безработицы (по методологии МОТ) – до 4,8% от рабочей силы в июне (-0,1 п.п. к маю, -1,6 п.п. к пику августа прошлого года). Растут реальные заработные платы (за январь–май 2021 г. – 3,0% г/г, к 5 месяцам 2019 г. – 6,5%).
- Реальные денежные доходы населения по итогам 2 кв. 2021 г. продолжили восстановление и приблизились к уровню аналогичного квартала 2019 г. (-0,2%, -0,7% кварталом ранее). При этом среднедушевые денежные доходы продемонстрировали небольшой прирост относительно 2 кв. 2019 г. (+0,2% после снижения на -0,3% в 1кв. 2021 г. к 1 кв. 2019 года).
- Оперативные индикаторы инвестиционной активности указывают на сохранение позитивных тенденций. По итогам 5 месяцев текущего года инвестиционный импорт вырос на 19,6% относительно показателей аналогичного периода 2019 года. Производство стройматериалов в июне превысило уровень июня 2019 г. на 7,4% (во 2 кв. 2021 г.: +6,4% относительно 2 кв.19). Объем работ в строительстве в июне вырос на 13,3% относительно уровня июня 2019 г. (по итогам 2 кв. 2021 – 6,4% относительно 2 кв. 2019 года).

[26] https://www.economy.gov.ru/material/file/83f4516888010a1612434498e2bf65ec/210728_.pdf

[27] Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики также используется сопоставление с 4 кв. 2019 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

[28] Квартальные данные уточнены после получения данных годового сплошного статистического наблюдения за организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, и ежегодных выборочных обследований малых предприятий, микропредприятий и индивидуальных предпринимателей, а также за счет дооценки объемов платных услуг населению на основе административных источников (ФНС России) о доходах самозанятых.

- В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт в первые 5 месяцев года показывает уверенный рост (по оценке, +7,1% г/г в сопоставимых ценах за январь–май). Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций до максимальных значений с 2011 г. (19,9 млрд долл. США во 2 кв. 2021 г. по сравнению с 1,6 млрд долл. США во 2 кв. 2020 г. и 10,0 млрд долл. США во 2 кв. 2019 года).
- Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Продолжается уверенный рост корпоративного (9,7% г/г в июне с исключением валютной переоценки) и ипотечного кредитования (27,1% г/г в мае с исключением валютной переоценки). Растет и потребительское кредитование (14,1% г/г в мае). Ставки по кредитам во всех сегментах рынка в январе–мае в целом оставались стабильными с небольшим увеличением в мае. При этом предпосылки для их роста в ближайшие месяцы создает повышение Банком России ключевой ставки (в общей сложности на 2,25 п.п. с начала года, в том числе на 1,0 п.п. на заседании 23 июля 2021 года).
- Несмотря на постепенную нормализацию бюджетной политики, расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 8,5% г/г, или +1,6 трлн рублей в 1 полугодии 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–июнь они увеличились на 20,7% (или на 3,7 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе ненефтегазовые – на 17,0% (+2,6 трлн рублей).
- После политики стремительного увеличения ключевой ставки в декабре 2014 г. до 17,0% в 2015 г. – 1 пол. 2020 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 31.12.2020 г. ключевая ставка составила 4,25%. В 2021 г. принял решение об увеличении ключевой ставки, так 19.03.2021 г. ключевая ставка была увеличена на 0,25 пп. до 4,50%, 23.04.2021 г. ключевая ставка была увеличена на 0,50 пп. до 5%, 15.06.2021 г. ставка была увеличена до 5,5%, 26.07.2021 г. ставка увеличена до 6,5%, 13.09.2021 г. ставка увеличена до 6,75%[29].

## 5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2021 г.[30]

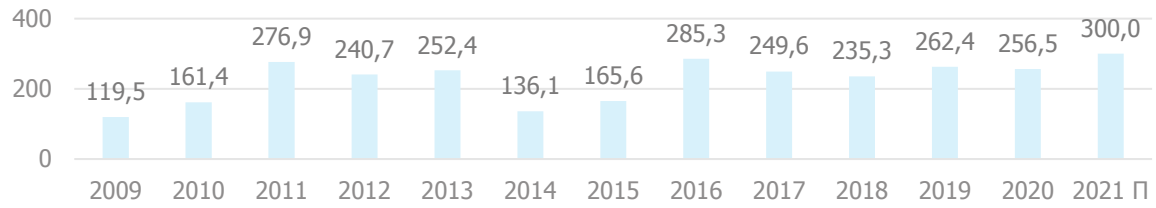
### 5.2.1. Основные положения

Инвестиции в коммерческую недвижимость России за январь — сентябрь 2021 года достигли исторического максимума — 229 млрд руб. Этот показатель на 32% выше результата первых девяти месяцев 2020 года и на 29% — допандемийного 2019 года.

[29] https://cbr.ru

[30] https://realty.rbc.ru/news/614b20469a7947683dffda20; https://new-retail.ru/business/i_polugodie_2021_goda_kak_izmenilsya_obem_investitsiy_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii3927/; https://realty.ria.ru/20210812/jll-1745472182.html

**Рисунок 5.1. Динамика общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость, млрд руб.**



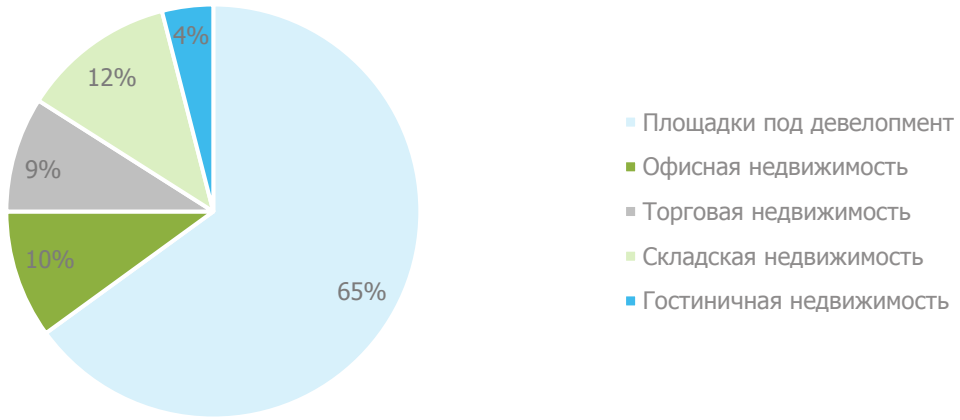

*Источник: https://realty.rbc.ru/news/614b20469a7947683dffda20*

Рекордно высокий результат девяти месяцев 2021 года — результат снятия летних ограничений, общего оживления рынка и экономического восстановления, считают аналитики. На итогах также сказалось закрытие нескольких крупных сделок в сегменте участков под строительство жилья. Они составили 148 млрд руб., или 65% от всего объема вложенных средств за январь — сентябрь 2021 года. Этот показатель почти вдвое превышает результат аналогичного периода прошлого года

На втором месте по доле вложенных средств — склады. По итогам трех кварталов 2021 года доля инвестиций в этот сегмент снизилась с 18% до 12%, но интерес инвесторов к складской и логистической недвижимости остается активным, отмечают эксперты. За январь — сентябрь 2021 года объем инвестиций в склады уже превысил показатели аналогичных периодов 2015–2019 годов и по итогам года может оказаться на уровне рекордного 2020-го, когда были закрыты сделки на 41,3 млрд руб., выяснили аналитики.

На третьем месте по инвестициям — офисная недвижимость (10%), вложения в которую сократились на 15% к аналогичному периоду 2020 года. Далее идет торговая недвижимость с такой же долей, как и в прошлом году (9%). Доля инвестиций в гостиницы составила 4%, увеличившись вдвое.

**Рисунок 5.2. Структура инвестиций по сегментам по итогам III квартала 2021 г.**




*Источник: https://realty.rbc.ru/news/614b20469a7947683dffda20*

Доля иностранных инвесторов в 2021 году составила 3,7% против 9% годом ранее. На снижение спроса со стороны зарубежных игроков все еще влияют общая неопределенность на российском рынке и пандемийные ограничения. Аналитики ожидают, что в 2021 году и в следующие несколько лет основную активность на российском рынке инвестиций в недвижимость будут формировать локальные игроки, а доля вложений зарубежных инвесторов не будет превышать 5–10% от общего объема инвестиций.

Высокий показатель объема инвестиций в площадки под девелопмент — продолжение тенденции 2020 года. Повышенная активность в этом сегменте объясняется снижением доли собственных капиталов девелоперов при покупке участков. Раньше застройщики вкладывали в покупку участка

минимум 30% собственных средств, но с переходом на проектное финансирование банки дают крупным застройщикам кредиты на сумму до 95% стоимости участка.

**Рисунок 5.3. Ставки капитализации по секторам недвижимости по данным Knight Frank (премиальные объекты), %**




*Источник: https://new-retail.ru/business/i_polugodie_2021_goda_kak_izmenilsya_obem_investitsiy_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii3927/*

Ставки капитализации по итогам 2 квартала 2021 года находились в диапазоне 9-10% для премиальных офисных активов, для торговых объектов на уровне 9,5-11%, для офисных на уровне 9,75-11%.

### 5.2.2. Выводы

- Инвестиции в коммерческую недвижимость России за январь — сентябрь 2021 года достигли исторического максимума — 229 млрд руб. Этот показатель на 32% выше результата первых девяти месяцев 2020 года.
- Доля инвестиций в сегменте участков под строительство жилья составила 65% от всего объема вложенных средств за январь — сентябрь 2021 года (148 млрд руб.).
- На втором месте по доле вложенных средств — склады. По итогам трех кварталов 2021 года доля инвестиций в этот сегмент снизилась с 18% до 12%, но интерес инвесторов к складской и логистической недвижимости остается активным.
- На третьем месте по инвестициям — офисная недвижимость (10%), вложения в которую сократились на 15% к аналогичному периоду 2020 года. Далее идет торговая недвижимость с такой же долей, как и в прошлом году (9%). Доля инвестиций в гостиницы составила 4%, увеличившись вдвое.
- Доля иностранных инвесторов в 2021 году составила 3,7% против 9% годом ранее. На снижение спроса со стороны зарубежных игроков все еще влияют общая неопределенность на российском рынке и пандемийные ограничения.
- Ставки капитализации по итогам 2 квартала 2021 года находились в диапазоне 9-10% для премиальных офисных активов, для торговых объектов на уровне 9,5-11%, для офисных на уровне 9,75-11%.

## 5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют

социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.[31]

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:[32]

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т. п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

[31] https://cyberpedia.su/8x91a.html

[32] https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости

**Таблица 5.1. 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 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 |

*Источник: https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki*

На основании представленной выше по тексту Отчета сегментации объектов недвижимости, можно сделать вывод, что объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости (магазины, торговые центры).

## 5.4. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2021 г.[33]

### 5.4.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость торговых помещений

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость торговых помещений зависит от класса и общей площади объекта недвижимости, а также определяется местоположением, пешеходным и автомобильным трафиком, линией расположения, состоянием отделки.

[33] Подготовлено с использованием: https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021; https://analytics.brn.media/edition4293/article4298.html; https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/; https://www.interfax.ru/business/794842

Основные ценообразующие факторы для торговых помещений приведены в таблице ниже.

**Таблица 5.2. Основные ценообразующие факторы для торговых помещений**

| № п/п | Ценообразующие факторы | Характеристика |
|---|---|---|
| 1 | Период предложения | Дата предложения |
| 2 | Условия продажи | Рыночные/нерыночные |
| 3 | Фактор цены предложения (торг) | Возможность снижения цены в процессе торга |
| 4 | Местоположение объекта недвижимости | Район расположения |
| 8 | Линия домов | Первая/ вторая/ первая линия второстепенной улицы |
| 9 | Удаленность от ст. метро | До 5 мин. пешком/ от 5 до 9 мин. пешком/ от 10 до 14 мин. пешком/ от 15 до 19 мин. пешком/ от 20 мин. пешком |
| 10 | Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости | Право собственности/аренда |
| 11 | Тип объекта недвижимости | Отдельно стоящее здание/встроенное помещение (часть здания) |
| 12 | Класс офисных помещений | A/A+/B/B+/C |
| 13 | Общая площадь | Общая площадь объекта недвижимости |
| 14 | Этаж расположения | Подвал/цоколь/1 этаж/ 2 этаж/ 3 этаж и выше |
| 15 | Наличие (отсутствие) коммуникаций | Все коммуникации/коммуникации тсутсвуют |
| 16 | Износ (общее состояние объекта) | Хорошее состояние (новое здание)/Удовлетворительное состояние/Неудовлетворительное состояние (требуется капитальный ремонт) |
| 17 | Состояние отделки | Без отделки/Отделка в среднем состоянии/ отделка "люкс" |

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

## 5.4.2. Классификация торговой недвижимости

Исходя из типа недвижимого имущества и его будущего использования, в данном разделе исследуется сектор торговой недвижимости Москвы.

Торговый центр — это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.

Первоначально выделились районные (neighborhood), окружные (community) и региональные (regional) ТЦ. Позже добавились микрорайонный (convenience centers), суперрегиональный центр (super regional centers) и различные менее общепринятые типы центров. Для каждого типа ТЦ присущ свой парковочный индекс, определяемый его концепцией и рассчитываемый исходя из необходимого количества парковочных мест на 100 м арендной или общей площади.

В настоящее время сегмент торговых центров не имеет единой классификации, адаптированной под российские условия. Для проведения классификации торговых центров российские аналитики, как правило, используют европейскую классификацию. В основе этой классификации лежат следующие основополагающие признаки:

- зона влияния торгового центра;
- величина торговых площадей;
- специфика и ассортимент продаваемых товаров;

- качественный и количественный состав арендаторов.

Компания Urban Land Institute (ULI) разработала классификацию торговых центров, которая переведена и адаптирована для применения в современных условиях развития форматов розничной торговли в России.

**Микрорайонный торговый центр (Convenience center)**

Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагает услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная). Состоят как минимум из трех магазинов, общая арендная площадь (GLA) которых составляет обычно 2 800 кв. м и может варьироваться от 1 500 до 3 000 кв. м. Основным оператором (якорем), в большинстве случаев, является мини-маркет. Торговой зоной является территория в 5 – 10 минутах пешеходной доступности, количество покупателей – до 10 000 чел. Примером такого рода центров могут служить универсамы периода советской постройки, крупные продовольственные и промтоварные магазины, которые сократили площадь основной торговли и сдали часть площадей арендаторам (аптечный пункт, прачечная, видеопрокат, хозтовары, фотоуслуги и прочее). В г. Москве к микрорайонным торговым центрам можно отнести: Супермаркет "Пятерочка", Супермаркет "Билла", Супермаркет "Седьмой континент".

**Районный торговый центр (Neighborhood center)**

Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозтовары и т. д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5 000 – 6 000 кв. м, на практике площадь может варьироваться от 3 000 до 10 000 кв. м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5 – 10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Примером районного торгового центра является ТЦ "Зельгрос", гипермаркет "Ашан", гипермаркет "НАШ".

**Окружной торговый центр (Community center)**

Окружной ТЦ предлагает широкий спектр товаров и услуг с большим выбором "мягких" товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда) и "жестких" товаров (металлические изделия, электроинструменты, бытовая техника). Для данной категории ТЦ характерен более глубокий ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном ТЦ. Многие центры строятся вокруг детских универмагов (junior department store), дискаунт-универмагов, крупных аптек (drug store), универсальных магазинов, торгующих разнообразными товарами, часто по сниженным ценам (variety store), как основных арендаторов в добавлении к супермаркетам. Хотя окружной ТЦ не имеет универмага полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазины. Типичный размер арендной площади — 14 000 кв. м, может занимать от 9 000 до 47 000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10 – 20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек. Типичным ТРЦ "Вавилон", ТРЦ "Капитолий".

**Суперокружной торговый центр (Super community center)**

Центры, которые соответствуют общему профилю окружного центра, но имеют площадь более 23 000 кв. м, классифицируются как суперокружные. В исключительных случаях площадь достигает 90 000 кв. м. В результате окружной ТЦ — самая сложная категория торговых центров для оценки их размеров и зоны обслуживания.

Существует разновидность суперокружного торгового центра — пауэр-центр (power center). Он содержит, по крайней мере, 4 якоря, специфичных для данной категории, площадью более 1 900 кв. м. Такими якорями являются "жесткие" товары: бытовая техника и электроника, спорттовары, офисные принадлежности, товары для дома, лекарства, средства для здоровья и красоты, игрушки, персональные компьютеры и их элементы. Пауэр-центр сочетает в себе узконаправленных "убийц категорий" (полный ассортимент товаров по какой-либо категории по

низким ценам), оптовый клуб и дискаунт-универмаг. Якоря в таких пауэр-центрах занимают 85% общей арендуемой площади.

**Региональный торговый центр (Regional center)**

Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Они строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии, площадь обычно не менее 5 000 кв. м. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45 000 кв. м, на практике она варьируется в пределах 23 000 – 85 000 кв. м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30 - 40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра — 150 000 человек и более.

**Суперрегиональный центр (Super regional center)**

Предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг 3 и более универмагов площадью не менее 7 000 кв. м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93 000 кв. м. На практике площадь варьируется от 50 000 кв. м и может превышать 150 000 кв. м. Торговая зона для суперрегионального торгового центр – 300 000 и более человек.

**Специализированные торговые центры (Specialty centers)**

Существует множество вариантов названных основных категорий, которые можно объединить словом специализированные, то есть это подтипы других, более или менее традиционных видов ТЦ. Специализированные торговые центры в широком смысле — это такие торговые центры, которые сильно отличаются или не отвечают требованиям, указанным в предыдущих категориях. Например, районный ТЦ, который имеет группу специализированных продуктовых магазинов гастроном, мясной магазин, овощи (фрукты), винный отдел — как заменитель супермаркета, может быть назван специализированным районным центром. Центр окружного масштаба, в котором якорем является крупный фитнес-центр с такими магазинами как спорттовары, товары для здорового образа жизни, туризма и отдыха, должен иметь статус специализированного. К данной группе можно отнести ТЦ "Спортмастер".

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

- развлечение (Entertainment);
- торговля и развлечения (Retail-Entertainment);
- скидки (Off-price);
- товары для дома (Home improvement);
- стрип-центр (Strip Center);
- исторический (Historic);
- мегамолл (Megamall);
- стиль жизни (Lifestyle).

Также выделяют несколько типов торговых центров.

- **Фестивал-центр (Festival Center)** — якорем является совокупность предприятий развлечений и общественного питания, предприятий торговли (магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, ювелирные) выступают в качестве сопутствующих. Расположены, как правило, в культурно-исторических местах города, на центральной площади. Одним из примеров фестивал-центра является ТЦ "Охотный ряд", расположенный на Манежной площади в непосредственной близости от Кремля, Красной площади и др.
- **Торгово-общественный центр** — якорем в таком центре могут выступать детские клубы и фитнес-клубы, спортивные и развлекательные комплексы, гостиница и универмаг. В своем составе они могут иметь объекты социальной направленности. Сопутствующими арендаторами

являются магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров. Примером такого центра может служить ЦМТ на Красной Пресне.

- **Торговый центр Моды (Fashion Center)** — якорем в данном центре является совокупность магазинов одежды и обуви. Сопутствующими арендаторами выступают магазины аксессуаров, парфюмерии и косметики, подарков. Торговые центры моды, как правило, находятся в центре города и часто занимают первые (с 1-го по 3-й) этажи в торгово-офисных центрах.
- **Аутлет-центр (Outlet Center)** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующих операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города.
- **Пауэр-центр (Power Center)** — в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Также в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются пауэр-центры в большинстве случаев в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями. Типичным примером пауэр-центра, может являться ТЦ "Вэймарт".
- **DIY —** в данных центрах торговлю осуществляют предприятия, специализирующиеся на всевозможных товарах для дома.

По мнению аналитиков, на стоимость торгово-развлекательной недвижимости оказывают влияние следующие основные ценообразующие факторы:

- тип торгово-развлекательного центра;
- качественный состав арендаторов торгово-развлекательного центра;
- местоположение объекта, престижность направления;
- автомобильный и пешеходный трафик;
- развитость инфраструктуры;
- общая площадь торгово-развлекательного центра, соотношение общей и арендопригодной площадей и пр.

Схематически вышеприведенная классификация представлена в табл. 5.4–5.5.

**Таблица 5.3. Классификация торговых центров в зависимости от общей площади и зоны охвата**

| № п/п | Тип | Общая площадь, тыс. кв. м | | GLA, тыс. кв. м | | 1-я зона охвата, км | | Кол-во жителей, тыс. чел. | | Якорь | Арендаторы | Примеры |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | min | max | min | max | min | max | min | max | | | |
| 1 | Микрорайонный | <1 | 2 | <1,5 | 3 | – | <2 | – | <10 | Продуктовый супермаркет | супермаркет, 2–10 павильонов (продажа продуктов, аптека; услуги: химчистка, связь, кафе) | Пятерочка, Копейка, Перекресток |
| 2 | Районный | 2 | 12 | 3 | 15 | 2 | 5 | 3 | 40 | Продуктовый супермаркет | 1 супермаркет, 15–50 павильонов (см. п. 1, плюс магазины одежды, обуви, подарков; отделение банка, ресторан, кафе) | Магнит, Метромаркет, Ключевой, Азовский |
| 3 | Окружной | 20 | 100 | 10 | 40 | 5 | 10 | 40 | 150 | Продуктовый супермаркет, магазин электроники, кинотеатр, зона развлечений | 2–4 якоря, торговая галерея (40–120 павильонов), фуд-корт (3–10 ресторанов самообслуживания, общий обеденный зал на 10–100 столиков), зона развлечений (мультиплекс на 4–8 залов, боулинг, игровые автоматы, фитнес) | Калейдоскоп, Ладья, 5 Авеню, Фестиваль |
| 4 | Суперокружной | 50 | 160 | 25 | 60 | 5 | 15 | 40 | 150 | Продуктовый гипермаркет | 3–7 якорей, торговая галерея (40–150 павильонов), фуд-корт (4–12 ресторанов самообслуживания), зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 6–10 залов | Ереван-Плаза |
| 5 | Региональный | 40 | 180 | 25 | 85 | 13 | 20 | >150 | – | Гипермаркеты продуктов, электроники, кинотеатр, зона развлечений | 5–10 якорей, торговая галерея (70–200 павильонов), фуд-корт (8–12 ресторанов самообслуживания), рестораны, кафе, зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 6–14 залов | Европарк, Л-153 |
| 6 | Суперрегиональный | 100 | >200 | 50 | >150 | 13 | 40 | >250 | – | Гипермаркеты продуктов, DIY, электроники, спорттоваров, магазины одежды, кинотеатр, зона развлечений | 5–10 якорей, торговая галерея (100–250 павильонов), фуд-корт (8–16 ресторанов самообслуживания), рестораны, кафе, спа-центр, зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 8–14 залов | Метрополис, МЕГА, РИО, Mall of Russia, Европейский |

*Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"*

В соответствии с классификацией, приведенной в таблице ниже, здание, в котором расположено оцениваемое помещение, относится к региональному торговой центру.

**Таблица 5.4. Классификация торговых центров в зависимости от специализации**

| № п/п | Тип | Концепция | Якорь | Арендаторы | Примеры |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Пауэр-центр | 85% от GLA – 3–5 якорей узкой направленности | 3–5 якорей-дискаунтеров | Торговые галереи в прикассовых зонах, атриумах, рядом с лифтовыми холлами (магазины аксессуаров, подарков, косметики, аптека; услуги: химчистка, турагентство) | Вэймарт |
| 2 | Центр моды (Fashion Center) | Торговая галерея одежных бутиков | Продуктовый супермаркет премиум-класса, совокупность бутиков торговой галереи | Торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики; салон красоты) | Галерея Актер, Lotte Plaza, Петровский Пассаж, Новинский Пассаж, Крокус Сити Молл |
| 3 | Аутлет-центр (outlet-center) | Продажа товаров от производителя продукции (крупного оптовика) | Гипермаркет одежды | 5–10 павильонов сопутствующих товаров и услуг | Склад-Бутик |
| 4 | Фестиваль-центр (Festival center) | Досугово-развлекательный центр с элементами торговли | Совокупность предприятий развлечений и общественного питания | Предприятия общественного питания и развлечений, торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики) | Охотный ряд |
| 5 | Торгово-общественный центр | Торговый центр при гостинице, выставочном комплексе | Гостиница, выставочные площади, фитнес-центр | В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1 | Боулинг-центр, Центр международной торговли на Красной Пресне, Астория-Групп (Оренбург) |
| 6 | Другие специализированные центры, в частности DIY | Магазины преимущественной одной категории товаров | Совокупность магазинов одной направленности | В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1 | Аэробус (детские товары), Гранд, Арфа (мебель), Твой Дом, Мандарин |

*Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"*

## 5.4.3. Общая ситуация

За июль —сентябрь 2021 года в Московском регионе не было открыто ни одного качественного торгового объекта. Нулевое значение за последние 10 лет было отмечено только во II квартале2019 г. и в I квартале 2016 г. В то же время, суммарная площадь проектов, заявленных к открытию во втором полугодии 2021 г., существенно превышает показатель открытий новых торговых объектов в допандемийные годы (2017–2019 гг.) —217 000 кв. м.

Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона на III квартал 2021 г. осталась на уровне предыдущего квартала —669 кв. м на 1 000 человек. Однако после ввода новых объектов ожидается рост годового показателя до 686 кв. м в IV квартале 2021 г., в зависимости от сроков фактического открытия запланированных объектов.

По прогнозам аналитиков, трафик в торговых центрах будет быстро восстанавливаться до конца 2021 г. (при благоприятном сценарии) благодаря тому, что ограничения на работу предприятий общественного питания оказались краткосрочными (действовали с 28 июня по 19 июля). При постепенном восстановлении посещаемости необходимо отметить интенсивную работу управляющих компаний торговых центров, которые быстро реагируют на изменения рынка и изменения предпочтения покупателей.

Средний уровень вакантности в Московском регионе составил 9,7%.

**Таблица 5.5. Основные показатели на рынке торговой недвижимости г. Москвы по итогам 2020 года**

| Показатель | III кв. 2019 | III кв. 2020 | III кв. 2021 |
|---|---|---|---|
| Общее количество площадей, млн кв. м | 7,9 | 8,3 | 8,5 |
| Новое предложение, тыс. кв. м | 23,6 | 14,5 | 0 |
| Количество открытых ТЦ, шт. | 3 | 2 | 0 |
| Уровень вакантности, % | 8,6% | 9,7% | 9,7% |
| Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек | 626 | 653 | 669 |

*Источник: https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021*

Оборот розничной торговли в России, по данным Росстата, в августе 2021 года увеличился на 5,3% по сравнению с показателем за август 2020 года, до 3 трлн 419,4 млрд рублей, сообщил Росстат.

По итогам восьми месяцев 2021 года оборот розничной торговли в России вырос на 8,8%, до 24 трлн 809,4 млрд рублей.

## 5.4.4. Предложение

Сроки открытий четырех проектов, запланированных в III квартале 2021 г.: ТРЦ "Павелецкая Плаза", МФК "Солнце Москвы", ТЦ "Мой Молл", Estate Mall — были перенесены на конец 2021 —начало 2022 гг. ТРЦ "Павелецкая Плаза" был введен в эксплуатацию в сентябре, однако официальное открытие ожидается в IV квартале. Таким образом, за июль —сентябрь 2021 года в Московском регионе не было открыто ни одного качественного торгового объекта. Нулевое значение за последние 10 лет было отмечено только во II квартале2019 г. и в I квартале 2016 г. В то же время, суммарная площадь проектов, заявленных к открытию во втором полугодии 2021 г., существенно превышает показатель открытий новых торговых объектов в допандемийные годы (2017–2019 гг.) —217 000 кв. м.

Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона на III квартал 2021 г. осталась на уровне предыдущего квартала —669 кв. м на 1 000 человек. Однако после ввода новых объектов ожидается рост годового показателя до 686 кв. м в IV квартале 2021 г., в зависимости от сроков фактического открытия запланированных объектов.

Средний уровень вакантности в торговых центрах Московского региона составляет 9,7%, а в объектах, открытых в период 2019–2021 гг., —17,9%.

До конца 2021 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет порядка 217 000 кв. м качественных торговых площадей, причем большую часть открытий будут составлять районные торговые центры — 50% от общего числа ТЦ за IV квартал 2021 г. Топ-3 крупных проектов года, анонсированных к открытию, —это "Город Косино" (GLA 75 000 кв. м), "София" (GLA 36 000 кв. м) и "Павелецкая Плаза" (GLA 33 000 кв. м).

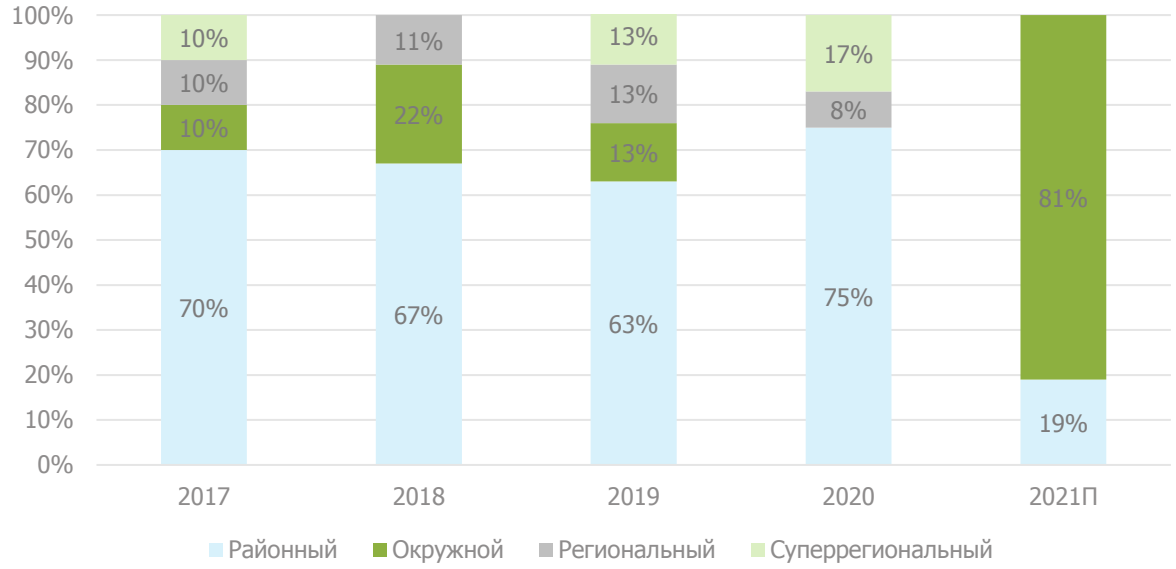
**Таблица 5.6. Торговые центры, заявленные к открытию в Москве в IV квартале 2021 г.**

| Название ТЦ | GLA, кв. м | Девелопер |
|---|---|---|
| Город Косино | 75 000 | Группа ТЭН |
| София | 36 000 | ADG group |
| Павелецкая Плаза | 33 000 | Mall Management Group |
| Небо | 27 000 | УК "Столица Менеджмент" |
| Discovery | 15 000 | MR Group |
| Vnukovo Premium Outlet | 12 000 | Румянцево |
| Estate Mall | 10 400 | Crocus group |
| Янтарь | 8 600 | ADG Group |

*Источник: https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021*

По результатам августа 2021 г. Shopping Index в Москве вернул свои позиции практически на 95%, по сравнению с 2019 г. (-5,1%). По сравнению с 2020 г. в августе также наблюдалась позитивная динамика на +3,1%. Восстановление показателей было вызвано предстоящим учебным годом и возвращением людей из отпусков. Ранее отставание составляло в среднем 10%, во многом из-за ограничений на фудкортах и в развлекательном сегменте.

**Рисунок 5.4. Структура предложения новых ТЦ по классификациям в Московском регионе в 2015–2021П гг., % от общего количества объектов**




*Источник: https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020*

## 5.4.5. Спрос

В условиях ежегодно возрастающей конкуренции одним из главных инструментов торговых центров Москвы в борьбе за своего посетителя становится уникальность пула арендаторов, оригинальные концепции.

Аналитиками были проанализированы наиболее крупные торговые центры Москвы с арендопригодной площадью более 50 000 кв. м и крупнейшими действующими fashion-галереями на предмет представленности в них 28 сетевых брендов ценовых сегментов от massmarket до "средний+". В данную группу операторов вошли компании Inditex, LPP, Melon Fashion Group, FIBA Group, H&M Group, а также крупные fashion-ритейлеры Uniqlo и MANGO.

По итогам анализа данных торговых объектов сделаны следующие выводы:

- В 11 торговых центрах из 21 представлено более половины ключевых брендов.
- Лидерами по представленности ключевых брендов в составе торговых галерей являются "Авиапарк», Columbus и "Метрополис".
- Больше всего магазинов в исследуемых торговых центрах представлено холдингом Inditex — 40% (от общего количества магазинов).

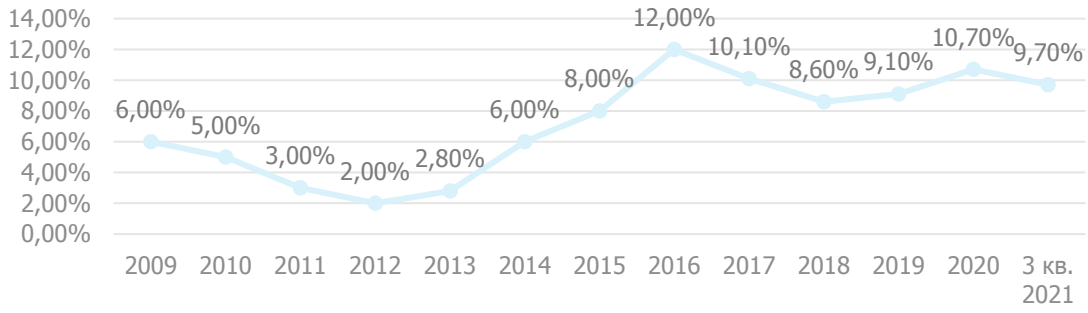
**Таблица 5.7. Дебюты международных брендов, I–III кварталы 2021 г.**

| Бренды | Страна | Профиль | Локация |
|---|---|---|---|
| Ecco Kids | Дания | Обувь | Москва, "Ривьера" |
| The Frankie Shop | США | Одежда | Москва, "ЦУМ" |
| ShikkosaLingerie | Италия | Нижнее белье | Москва, Арбат ул., д. 39 |
| Northland | Австрия | Спортивная одежда | Россия, магазины "Спортмастер" |
| Zara Beauty | Испания | Косметика и парфюмерия | Москва, Кузнецкий Мост ул., д. 9 |
| Bernadette | Бельгия | Одежда | Москва, "ЦУМ" |
| Fashion Baby | Франция | Обувь | Москва, "ЦУМ" |
| Miista | Великобритания | Обувь | Москва, "ЦУМ" |
| Byredo | Швеция | Косметика и парфюмерия | Москва, Малая Бронная ул., д. 24 |
| Acer | Тайвань | Электроника | Москва, "Авиапарк" |
| H&M HOMEConcept Store | Швеция | Товары для дома | Москва, "Авиапарк" |
| "7745 Все для стройки" | Белоруссия | DIY | Москва, Симферопольское шоссе |
| Arket | Швеция | Одежда | Москва, "Метрополис" |
| Miss Sixty | Италия | Одежда | Москва, "Метрополис", "Авиапарк" |

*Источник: https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021*

Средний уровень вакантности в Московском регионе составил в 3 кв. 2021 г. 9,7 %.

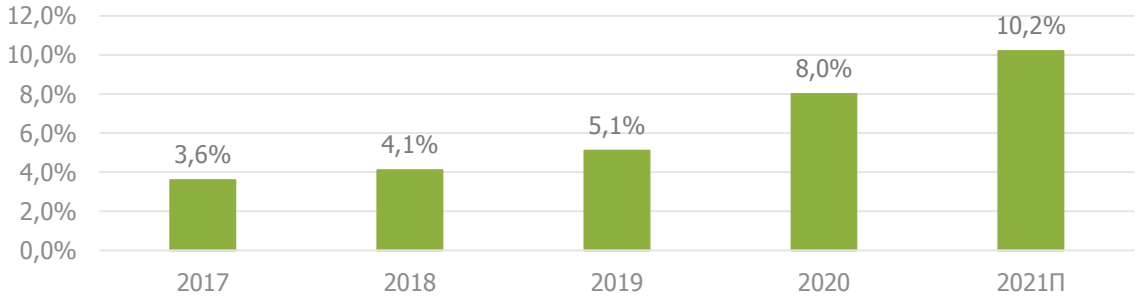
**Рисунок 5.5. Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы, %**




*Источник: https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020; https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021*

Растущая посещаемость торговых центров свидетельствует о том, что офлайн форматы торговли остаются востребованными среди потребителей. Однако активное внедрение онлайн в жизнь покупателей отразилось на их предпочтениях при посещении торговых объектов. Изменившемуся покупателю важен высокий уровень сервиса и индивидуальный подход, бесшовный омниканальный опыт, а также получение эмоций и впечатлений, которые невозможно реализовать онлайн.

**Рисунок 5.6. Онлайн продажи в обороте розничной торговли России, %**




*Источник: https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/*

По прогнозам аналитиков, трафик в торговых центрах будет быстро восстанавливаться до конца 2021 г. (при благоприятном сценарии) благодаря тому, что ограничения на работу предприятий общественного питания оказались краткосрочными (действовали с 28 июня по 19 июля). При постепенном восстановлении посещаемости необходимо отметить интенсивную работу управляющих компаний торговых центров, которые быстро реагируют на изменения рынка и изменения предпочтения покупателей.

Коронакризис сильно повлиял на рынок коммерческой недвижимости, став причиной падения трафика и высвобождения площадей в торговых центрах. Собственники торговых объектов вследствие этого стали чаще пользоваться консалтинговыми услугами, нацеленными на улучшение маркетинговых стратегий и аудит качества и эффективности управляющих компаний. Безусловно, торговые центры, которые ведут активную работу со своими потребителями в турбулентных условиях, окажутся в более выигрышном положении в сравнении с конкурентами.

Несмотря на выход 14 новых международных игроков на российский рынок за I–III кварталы 2021 г., развитие "новичков" в последние полтора года, в отличие от предыдущих лет, носит скорее избирательный характер: если раньше международные операторы были готовы открывать больше магазинов, то сейчас речь идет в основном о двух-трех точках преимущественно в Москве, корнерах или выходе на онлайн-платформы.

## 5.4.6. Финансовые условия

По прогнозам аналитиков рынка в 2021 году запрашиваемые ставки аренды продолжат снижаться. Так по итогам 2020 года прайм-ставка аренды снизилась относительно 2019 года на 20% в топовых моллах до 204 000 руб./ кв. м/ год и на 24% в ключевых моллах до 65 000 руб./ кв. м/ год. Темпы возвращения арендных ставок к докризисному уровню будут зависеть от восстановления посещаемости и продаж в торговых центрах, что возможно не ранее 2023 года.

Под влиянием новых тенденций собственники коммерческой недвижимости будут вынуждены пересмотреть свой подход к формированию коммерческих условий. В ближайшем будущем арендный платеж будет формироваться как за счет традиционных оффлайн продаж, так и за счет онлайн. Для реализации данного подхода потребуется увеличение прозрачности партнерского взаимодействия между ритейлерами и владельцами недвижимости.

**Таблица 5.8. Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, 2 кв. 2021 г., руб./кв. м/год (без НДС)[34]**

| Диапазоны площадей, кв. м | Минимальное значение | Максимальное значение | Средневзвешенная ставка |
|---|---|---|---|
| В целом по городу | 3 995 | 183 673 | 26 336 |
| ≤ 50 | 4 246 | 183 673 | 44 040 |
| > 50 ≤ 100 | 4 036 | 182 834 | 36 327 |
| > 100 ≤ 200 | 3 995 | 182 385 | 31 729 |
| > 200 ≤ 300 | 4 552 | 175 953 | 29 352 |
| > 300 ≤ 500 | 4 636 | 137 702 | 26 765 |
| > 500 ≤ 1000 | 4 364 | 123 273 | 22 579 |
| > 1000 ≤ 3000 | 4 364 | 91 306 | 20 997 |
| > 3000 ≤ 5000 | 4 800 | 38 710 | 18 827 |
| > 5000 ≤ 10 000 | 6 364 | 63 636 | 19 933 |
| > 10 000 | 14 545 | 54 545 | 18 921 |

*Источник: https://analytics.brn.media/edition4293/article4298.html#torgovaya-nedvizhimost_5*

По данным аналитиков, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по Москве находится в диапазоне от 3 995 до 183 673 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенные значения ставок находятся в диапазоне от 18 921 до 44 040 руб./кв. м/год без НДС).

По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 1 000 кв. м до 3 000 кв. м составляет 20 997 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 4 364 до 91 306 руб./кв. м/год без НДС.

**Таблица 5.9. Диапазоны запрашиваемых арендных ставок по торговым коридорам Москвы 2 кв. 2021 г.[35]**

| Торговые коридоры | Диапазоны ставок аренды, руб./кв. м/год (без учета НДС) |
|---|---|
| **Основные торговые коридоры** | |
| 1-я Тверская-Ямская ул. | 16 400 – 145 450 |
| Арбат ул. | 15 850 – 161 150 |

[34] Без учета объектов ММДЦ "Москва-Сити"

[35] Ставки аренды представлены на помещения торгового назначения, расположенные на первых этажах или представляющие собой двухуровневые помещения с отдельным входом. Помещения расположены на 1-й линии.

| Торговые коридоры | Диапазоны ставок аренды, руб./кв. м/год (без учета НДС) |
|---|---|
| Большая Никитская ул. | 28 600 – 133 300 |
| Большая Дмитровка ул. | 16 300 – 141 100 |
| Большая Полянка ул. | 18 000 – 172 500 |
| Грузинский Вал ул. | 23 200 – 173 550 |
| Красная Пресня ул. | 30 300 – 163 300 |
| Мясницкая ул. | 26 200 – 178 200 |
| Никитский б-р | 42 700 – 92 600 |
| Новый Арбат ул. | 25 700 – 179 900 |
| Остоженка ул. | 23 300 – 130 900 |
| Петровка ул. | 33 800 – 177 000 |
| Покровка ул. | 21 200 – 163 600 |
| Пятницкая ул. | 19 100 – 167 750 |
| Столешников пер. | 15 500– 161 600 |
| Тверская ул. | 15 400 – 181 300 |
| Цветной б-р | 25 900 – 135 000 |
| **Торговые коридоры Садового кольца** | |
| Валовая ул. | 29 450 – 182 600 |
| Земляной Вал ул. | 12 000 – 150 000 |
| Садовая-Кудринская ул. | 24 300 – 158 200 |
| **Торговые магистрали**[36] | |
| Комсомольский пр-т | 18 200 – 122 250 |
| Кутузовский пр-т | 16 000 – 82 850 |
| Ленинский пр-т | 11 400 – 127 500 |
| Мира пр-т | 7 300 – 160 400 |

*Источник: https://analytics.brn.media/edition4293/article4298.html#torgovaya-nedvizhimost_5*

По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения, расположенные на Садовом кольце в локации Земляной Вал (локации объекта оценки) находится в диапазоне от 12 000 до 150 000 руб./кв. м/год без НДС (или 14 400 - 180 000 руб./кв. м/год с НДС).

**Таблица 5.10. Цены предложения на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, 2 кв. 2021 г., руб./кв. м (без НДС)[37]**

| Диапазоны площадей, кв. м | Минимальное значение | Максимальное значение | Средневзвешенная цена |
|---|---|---|---|
| В целом по Москве | 25 933 | 2 940 133 | 251 875 |
| ≤ 50 | 31 250 | 2 880 000 | 504 386 |
| > 50 ≤ 100 | 36 732 | 2 940 133 | 337 177 |
| > 100 ≤ 200 | 28 717 | 2 689 949 | 310 447 |
| > 200 ≤ 300 | 30 603 | 2 574 286 | 309 601 |

[36] Ставки аренды представлены на помещения, расположенные в пределах ТТК

[37] Без учета объектов ММДЦ "Москва-Сити"

| Диапазоны площадей, кв. м | Минимальное значение | Максимальное значение | Средневзвешенная цена |
|---|---|---|---|
| > 300 ≤ 500 | 28 919 | 2 520 465 | 290 295 |
| > 500 ≤ 1000 | 25 933 | 2 420 727 | 241 528 |
| > 1000 ≤ 3000 | 35 687 | 2 502 977 | 223 471 |
| > 3000 ≤ 5000 | 39 193 | 1 373 641 | 200 615 |
| > 5000 ≤ 10 000 | 33 276 | 775 326 | 209 128 |
| > 10 000 | 51 068 | 355 981 | 173 300 |

*Источник: https://analytics.brn.media/edition4293/article4298.html#torgovaya-nedvizhimost_5*

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 251 875 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 25 933 до 2 940 133 руб./кв. м без НДС.

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 1 000 до 3 000 кв. м составляет 223 471 руб./кв. м и находится в диапазоне от 35 687 до 2 502 977 руб./кв. м/год без НДС.

## 5.4.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В рамках настоящего Отчета Исполнитель проанализировал предложения по продаже торговых помещений, расположенных в локации объекта оценки, а также на Садовом кольце Москвы. В таблице ниже представлены актуальные предложения продажи торговых объектов.

**Таблица 5.11. Предложения продажи торговых помещений в районе расположения оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки**

| № | Месторасположение | Цена предложения объекта, руб. с НДС | Площадь, кв. м | Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС | Ссылка на источник информации |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 22 | 931 050 000 | 620,7 | 1 500 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/251809602/ |
| 2 | г. Москва, ул. Тверская, д. 4 | 1 015 000 000 | 577 | 1 760 260 | https://www.cian.ru/sale/commercial/265030696/ |
| 3 | г. Москва, ул. Петровка, д. 21, стр. 1 | 620 000 000 | 638,7 | 970 722 | https://www.cian.ru/sale/commercial/226749602/ |
| 4 | г. Москва, ул. Погодинская, д. 2 | 527 900 000 | 527,9 | 1 000 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/244668596/ |
| 5 | г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 26 | 500 000 000 | 426 | 1 173 709 | https://www.cian.ru/sale/commercial/262234711/ |
| 6 | г. Москва, пер. Столешников, д. 9, с. 1 | 1057390832 | 365,7 | 2 891 416 | https://www.cian.ru/sale/commercial/264332451/ |

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 1,0 до 2,9 млн руб./кв. м. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

В рамках настоящего Отчета Исполнитель проанализировал предложения по аренде торговых помещений, расположенных в локации объекта оценки, а также на центральных торговых коридорах Москвы, сопоставимых с улицей Земляной Вал, на которой расположен объект оценки. В таблице ниже представлены актуальные предложения аренды торговых объектов.

**Таблица 5.12. Предложения аренды торговых помещений в районе расположения оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки**

| № п/п | Месторасположение | Ставка аренды, руб./месяц с НДС | Площадь, кв. м | Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС | Ссылка на источник информации |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 3, стр. 2 | 2 500 000 | 243 | 123 457 | https://www.cian.ru/rent/commercial/252033568/ |
| 2 | г. Москва, Страстной бул., д. 2 | 2 199 986 | 182 | 145 054 | https://www.cian.ru/rent/commercial/249626718/ |
| 3 | г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, 18/7 | 2 300 076 | 93 | 296 784 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_93_m_2231867509 |
| 4 | г. Москва, Тверская ул., 15 | 900 000 | 57,9 | 186 528 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/579_kv.mstreet_retail_na_ulitse_tverskaya_2226195321 |
| 5 | г. Москва, Камергерский пер., 6/5с3 | 2 500 000 | 165,8 | 180 941 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/bolshaya_dmitrovka_56_1658_kv.m_2147959897 |
| 6 | г. Москва, Никольская ул., 19-21с3 | 1 700 000 | 81,6 | 250 000 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_81.60_m_2176426556 |
| 7 | г. Москва, Столешников пер., 14 | 1 439 999 | 85,7 | 201 633 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_85.7_m_2229407970 |
| 8 | г. Москва, Тургеневская пл., д. 2 | 1 400 000 | 100 | 168 000 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100_m_1793378519 |
| 9 | г. Москва, ул. Покровка, 44 | 1 300 041 | 153 | 101 964 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_153_m_2263761953 |
| 10 | г. Москва, Цветной б-р, 25с6 | 1 300 000 | 104,7 | 148 997 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/tsvetnoy_bulvar_25s1_1047_kv.m_2020543941 |
| 11 | г. Москва, ул. Петровка, д. 15 | | 107,4 | 250 000 | https://www.realestate.ru/retailrent/144392110/ |
| 12 | г. Москва, Нижняя Радищевская ул., 5с3 | 1 700 000 | 130 | 156 923 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_130_m_2224648583 |
| 13 | г. Москва, пр-т Мира, 40 | 1 200 000 | 81 | 177 778 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prospekt_mira_d.40_2199266440 |

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 102 до 296 тыс. руб./кв. м/год. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

Также был произведен анализ ставки аренды по действующему договору аренды помещения на соответствие среднерыночным данным, для этого Исполнителем были подобрано 3 объекта-аналога наиболее сопоставимых по классу, формату, местоположению, удаленностью от метро в г. Москве. Анализ приведен ниже.

Также Исполнителем был проведен анализ арендных ставок в наиболее значимых торговых центрах ЦАО. Данный анализ представлен в таблице ниже.

**Таблица 5.13. Анализ ставки аренды по действующему договору аренды на соответствие среднерыночным данным**

| № п/п | Характеристики | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Тип объекта недвижимости | Нежилые помещения торгового назначения | Нежилые помещения торгового назначения | Нежилые помещения торгового назначения | Нежилые помещения торгового назначения | Нежилые помещения торгового назначения |
| 2 | Краткое описание объекта недвижимости | Нежилое помещение общей площадью 1 110,3 кв. м, расположенное в ТРК "Атриум" | Нежилое помещение торгового назначения на пр. Мира, общая площадь 81,0 кв. м. Величина ставки аренды 177 778 руб./кв. м/ год с НДС | Нежилое помещение торгового назначения на Тверской ул., общая площадь 57,9 кв. м. Величина ставки аренды 186 528 руб./кв. м/год с НДС | Нежилое помещение торгового назначения на Тургеневской пл., д. 2, общая площадь 100,0 кв. м. Величина ставки аренды 168 000 руб./кв. м/год с НДС | Нежилое помещение торгового назначения на Столешниковом переулке, общая площадь 110 кв. м. Величина ставки 152 716 руб./кв. м/год с НДС |
| 3 | Фотография объекта недвижимости |  |  |  |  |  |
| 4 | Состав передаваемых прав на объект недвижимости | Право аренды | Право аренды | Право аренды | Право аренды | Право аренды |
| 5 | Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка |
| 6 | Условия продажи (предложения) | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| 7 | Период между датами сделок (предложений) и оценки | Октябрь 2021 | Октябрь 2021 | Октябрь 2021 | Октябрь 2021 | Октябрь 2021 |
| 8 | Характеристики месторасположения объекта недвижимости | г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33 | г. Москва, ул. Мира, д. 40 | г. Москва, ул. Тверская, д. 15 | г. Москва, Тургеневская пл., д. 2 | г. Москва, Столешников пер, д. 8 |
| | | ЦАО, р-н Басманный | ЦАО, р-н Мещанский | ЦАО, р-н Тверской | ЦАО, р-н Красносельский | ЦАО, р-н Тверской |
| | | м. "Курская" | ст. м. "Проспект Мира" | ст. м. "Тверская" | ст. м. "Тургеневская" | ст. м "Театральная" |
| 9 | Удаленность от метро | до 5 мин. пешком | до 5 мин. пешком | до 5 мин. пешком | до 5 мин. пешком | до 5 мин. пешком |
| 10 | Пешеходный и автомобильный трафик | Высокий трафик | Высокий трафик | Высокий трафик | Высокий трафик | Высокий трафик |
| 11 | Линия домов | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия |

| № п/п | Характеристики | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | Класс объекта недвижимости | А | А | А | А | А |
| 13 | Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м | 1 110,30 | 81,00 | 57,90 | 100,00 | 110,00 |
| 14 | Этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж |
| 15 | Наличие парковки | Организованная парковка | Организованная парковка | Организованная парковка | Организованная парковка | Организованная парковка |
| 16 | Наличие (отсутствие) отдельного входа | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть |
| 17 | Транспортная доступность | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| 18 | Инфраструктура | Развитая | Развитая | Развитая | Развитая | Развитая |
| 19 | Наличие (отсутствие) коммуникаций | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации |
| 20 | Техническое состояние | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| 21 | Состояние/уровень отделки | Стандарт | Стандарт | Стандарт | Стандарт | Стандарт |
| 22 | Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | - | 177 778 | 186 528 | 168 000 | 152 716 |
| 23 | Эксплуатационные расходы | | Не включены | Не включены | Не включены | Не включены |
| 24 | Коммунальные платежи | | Не включены | Не включены | Не включены | Не включены |
| 25 | Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС, с учетом ЭР и без учета КП), руб./кв. м | - | 148 148 | 155 440 | 140 000 | 127 263 |
| 26 | Источник информации | Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта | Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prospekt_mira_d.40_2199266440, 8-495-432-16-47 | Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/579_kv.mstreet_retail_na_ulitse_tverskaya_2226195321, 8-958-709-37-07 | Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100_m_1793378519 8-915-061-29-21 | Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/235905069/, 8-901-221-22-81 |

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

## Таблица 5.14. Ставки аренды в наиболее значимых торговых центрах ЦАО г. Москвы

| № п/п | Объект | Фотография | Описание | Общая площадь, кв. м | Арендопригодная торговая площадь, кв. м | Парковка | Арендная ставка, руб./кв. м в год | Источник |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ТРК "Атриум" |  | Торгово-развлекательный комплекс "Атриум" является одновременно одним из самых востребованных у московской публики и престижных для арендаторов моллов в столице. ТРК "Атриум" расположен на Садовом Кольце, в его торговую галерею входят популярные сетевые магазины, зона food-court насчитывает более десяти операторов разнообразных кухонь, рестораны представляют IL Patio и Friday's. Кинотеатр "Каро Фильм АТРИУМ" оснащен 9 залами, среди которых 2 VIP зала и 2 зала, оборудованными специально для просмотра фильмов в 3D. Ежедневно ТРК "Атриум" посещают более 40 тысяч покупателей | 103 500 | 40 500 | Многоуровневая подземная (рассчитанная на 700 автомобилей) + гостевая наземная | 84 600 — 137 250 | https://www.officevmoskve.ru/rent/atrium-771.html |
| 2 | ГУМ |  | ГУМ — крупный торговый комплекс в центре Москвы и один из крупнейших в Европе, занимает целый квартал и выходит главным фасадом на Красную площадь, является памятником архитектуры федерального значения. Ежедневно Торговый Дом "ГУМ" посещают более 30 тысяч покупателей. В ГУМе открыто свыше 200 магазинов и салонов, в которых представлено множество торговых марок одежды, обуви, парфюмерии, ювелирных изделий, белья, детских товаров, товаров для дома | 80 000 | 30 000 | Организованная парковка на 300 автомобилей | 163 200 — 285 600 | http://www.officevmoskve.ru/rent/gum-782.html |
| 3 | ТРЦ "Европейский" |  | В состав ТРЦ "Европейский" входят супермаркет "Перекресток", 9-зальный кинотеатр "Формула-Кино", центр Royal Rixos SPA, развлекательный центр "Игромакс", 250 магазинов одежды и обуви, 30 магазинов косметики и парфюмерии, 70 магазинов аксессуаров и ювелирных изделий, 50 магазинов детских и спортивных товаров. Каждый день торгово-развлекательный центр "Европейский" посещают более 70 тыс. человек, а в выходные — более 120 тыс. | 180 000 | 63 000 | Организованная парковка на 1 200 автомобилей | 63 800 — 167 200 | https://www.officevmoskve.ru/rent/evropeyskiy-882.html |
| 4 | ТЦ "Наутилус" |  | ТЦ "Наутилус" расположен в центре Москвы, в пределах Бульварного кольца, в 5 минутах от Красной Площади. На территории торгового центра функционирует более 40 магазинов. Для посетителей работают кафе и рестораны, среди услуговых возможностей комплекса здесь открыли свои двери отделение банка, центр эстетической медицины, аптека и туристическое агентство. Посещаемость комплекса доходит до 2 тысяч человек в сутки | 6 600 | 4 300 | Организованная парковка на 35 автомобилей | 68 500 — 147 600 | https://www.officevmoskve.ru/rent/nautilus-790.html |

| № п/п | Объект | Фотография | Описание | Общая площадь, кв. м | Арендопригодная торговая площадь, кв. м | Парковка | Арендная ставка, руб./кв. м в год | Источник |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | ТК "Охотный Ряд" |  | Торговый комплекс "Охотный Ряд" расположен в нескольких минутах ходьбы от Красной площади, Александровского сада, Театральной площади, Тверской ул. На трех подземных этажах ТК "Охотный Ряд" расположены более 100 магазинов, а также продуктовый универсам, ресторанный дворик, концептуальные бары и рестораны, кафе, боулинг-центр. Посещаемость комплекса составляет более 50 тыс. человек в сутки | 63 000 | 25 000 | Подземная парковка на 180 автомобилей | 94 300 — 165 300 | http://www.officevmoskve.ru/rent/okhotnyiy-ryad-691.html |
| 6 | ТРЦ "Афимолл Сити" |  | Торгово-развлекательный центр "Афимолл Сити" расположен в центральном ядре крупнейшего и самого амбициозного инвестиционного делового проекта в Европе — ММДЦ "Москва-Сити". В торговом центре представлены около 400 магазинов различной направленности, более 50 ресторанов и кафе, многозальный кинотеатр, развлекательный центр, киноконцертный зал. Посещаемость комплекса составляет около 20 тыс. человек в сутки | 179 000 | 114 200 | Трехуровневый подземный паркинг на 2 700 автомобилей | 63 250 — 116 400 | https://www.officevmoskve.ru/rent/afimoll-siti-855.html |
| 7 | ТДЦ "Новинский Пассаж" |  | На трех этажах Торгового Центра "Новинский" представлены достойнейшие мировые торговые марки и шесть известных ресторанов французской, итальянской, американской и азиатской кухни. В ЦТ также представлены фотоуслуги, упаковка подарков, химчистка, продажа авиабилетов, кофе-бутик, салон красоты Bloom, салоны аксессуаров | 77 868 | 11 454 | Подземная стоянка на 164 автомобиля, надземный паркинг на 70 автомобилей | 39 264 — 130 880 | https://roomfi.ru/torgovye-tsentry/50985-torgovo-ofisnyy-tsentr-novinskiy-passazh/ |
| 8 | ТЦ "Модный Сезон" |  | "Галерея Москва" (а теперь "Модный Сезон") — первый торговый центр для покупателей со средним достатком и выше. Расположен непосредственно в центре столицы: рядом с Кремлем, Красной, Театральной и Манежной площадями, на пересечении трех станций метро. В торговом центре находится около 10 ресторанов и кафе. Каждый день торговый центр посещают более 10 тыс. человек, а в выходные — более 15 тыс. | 180 000 | 30 000 | Подземный паркинг на 718 автомобилей | 132 500 — 183 100 | http://www.officevmoskve.ru/rent/modnyiy-sezon-942.html |

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

### 5.4.8. Выводы

На основании проведенного анализа рынка торговой недвижимости г. Москвы можно сделать следующие выводы:

- За июль —сентябрь 2021 года в Московском регионе не было открыто ни одного качественного торгового объекта.
- Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона на III квартал 2021 г. осталась на уровне предыдущего квартала —669 кв. м на 1 000 человек.
- До конца 2021 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет порядка 217 000 кв. м качественных торговых площадей, причем большую часть открытий будут составлять районные торговые центры
- Средний уровень вакантности в торговых центрах Московского региона составляет 9,7%, а в объектах, открытых в период 2019–2021 гг., —17,9%.
- По результатам августа 2021 г. Shopping Index в Москве вернул свои позиции практически на 95%, по сравнению с 2019 г. (-5,1%). По сравнению с 2020 г. в августе также наблюдалась позитивная динамика на +3,1%.
- Оборот розничной торговли в России, по данным Росстата, в августе 2021 года увеличился на 5,3% по сравнению с показателем за август 2020 года, до 3 трлн 419,4 млрд рублей, сообщил Росстат.
- По итогам восьми месяцев 2021 года оборот розничной торговли в России вырос на 8,8%, до 24 трлн 809,4 млрд рублей.
- По прогнозам аналитиков, трафик в торговых центрах будет быстро восстанавливаться до конца 2021 г. (при благоприятном сценарии)
- По данным аналитиков, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по Москве находится в диапазоне от 3 995 до 183 673 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения.
- По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 1 000 кв. м до 3 000 кв. м составляет 20 997 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 4 364 до 91 306 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения, расположенные на Садовом кольце в локации Земляной Вал (локации объекта оценки) находится в диапазоне от 12 000 до 150 000 руб./кв. м/год без НДС (или 14 400 - 180 000 руб./кв. м/ год с НДС).
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 251 875 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 25 933 до 2 940 133 руб./кв. м без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 1 000 до 3 000 кв. м составляет 223 471 руб./кв. м и находится в диапазоне от 35 687 до 2 502 977 руб./кв. м/год без НДС.
- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 1,0 до 2,9 млн руб./кв. м. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 102 до 296 тыс. руб./кв. м/год. Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

# 5.5. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2021 г.[38]

## 5.5.1. Сегментация земель

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

На рынке земельных участков, оборот которых разрешен законодательством, можно говорить о наличии двух составляющих:

- первичного рынка продаж, который характеризуется появлением земельных участков как товара на рынке. Основными продавцами на первичном рынке земли являются государство и муниципалитеты в лице федеральных, региональных, местных органов власти;
- вторичного рынка продаж, на котором функционирует большое количество продавцов и покупателей (физических и юридических лиц).

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю: собственность, постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение, безвозмездное пользование, аренда, ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

К иным видам прав на земельные участки могут относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая собственность.

## 5.5.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка

Ценообразующие факторы — это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости.

[38] https://investmoscow.ru/tenders/zemelnye-torgi; https://www.irn.ru/articles/41125.html; http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/; https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/; https://stroi.mos.ru/news/chislo-ziemiel-nykh-auktsionov-v-moskvie-uvielichilos-v-dva-raza

На стоимость объекта оценки могут оказывать влияние наличие обременений, качество прав на земельный участок. На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость земельного участка зависит от площади земельного участка, а также определяется местоположением, окружающей застройкой, назначением и типом возводимого объекта, разрешенной плотностью застройки.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены ниже.

**Таблица 5.15. Основные ценообразующие факторы для земельных участков**

| № п/п | Ценообразующие факторы | Характеристика | Границы диапазона корректировок, % | Источник |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Состав передаваемых прав на объект недвижимости | Право собственности/право аренды | -13,00%/+14,94% | Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфер Л.А., стр. 83,84 |
| 2 | Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка | Не применяется в расчете | – |
| 3 | Условия продажи (предложения) | Рыночные/не рыночные | Не применяется в расчете | – |
| 4 | Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) | Торг/без торга | -12,90%/-6,90% | Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.<br>Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 |
| 5 | Наличие ИРД | Имеется/отсутствует | Не применяется в расчете | – |
| 6 | Местоположение | Район города | -24,06%/-9,42% | Анализ рынка на основе информационного портала "Циан" |
| 7 | Удаленность от метро | До 5 мин. пешком/от 5 до 10 мин. пешком | -5,0%/+5,26% | Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г. |
| 8 | Линия расположения | 1-ая линия, 2-ая линия | -13,00%/+14,94% | Информационно-аналитический портал Статриелт[39] |
| 9 | Категория земельного участка | Земли населенных пунктов /Земли промышленности | Не применяется в расчете | – |
| 10 | Разрешенный вид использования земельного участка | Коммерческие земли/ИЖС/ЛПХ/Под производство | Не применяется в расчете | – |
| 11 | Общая площадь объекта | - | Индивидуально для каждого объекта | Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. |
| 12 | Транспортная доступность | Хорошая/удовлетворительная/плохая | Не применяется в расчете | – |

[39] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2558-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2021-goda

| № п/п | Ценообразующие факторы | Характеристика | Границы диапазона корректировок, % | Источник |
|---|---|---|---|---|
| 13 | Инфраструктура | Развитая/отсутствует | Не применяется в расчете | – |
| 14 | Наличие (отсутствие) коммуникаций | Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение | Не применяется в расчете | – |

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

## 5.5.3. Общая ситуация

По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км. Более 30 000 га (в старых границах) занято жилыми зданиями, более 12 000 га (в старых границах) — существующей улично-дорожной сетью, почти 6 000 га (в старых границах) занято учреждениями образования, землями природного комплекса. Резервы города для нового строительства составляют порядка 18 800 га (в старых границах), которые в настоящее время заняты промышленными зонами. Кроме того, в г. Москве насчитывается 1,27 млн м воздушных линий электропередач, занимающих территорию более 9 тыс. га. На этих территориях (25 тыс. га) при плотности застройки, равной единице, можно построить порядка 250 млн кв. м площадей жилого, социального и коммерческого назначения.

В результате прекращения экспансии большинства торговых сетей и сокращения активности девелоперов число потребителей земельных участков сократилось. При этом по наблюдению ряда участников рынка, увеличилось количество покупателей, интересующихся приобретением земли в инвестиционных целях.

Вопрос покупки свободных земельных участков в г. Москве остается важным, несмотря на кризис. Активность по приобретению земель остается за региональными застройщиками, например, из Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и т. д. Их в первую очередь привлекает конечная прибыль, поскольку в Москве она выше, чем в регионах.

Проблему нехватки свободных земель решил и законопроект о расширении территории, подписанный еще в 2011 г. Основой закона было присоединение в Москве более 150 га земель. Эксперты уверены, что еще в течение нескольких лет проблемы нехватки земель в Москве не будет.

Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 39% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории планируется выделить под государственную постройку и жилищное строительство. Планируется, что освоенная территория предоставит жилье и рабочие места более чем для 2 млн жителей, так что проблемы экологии отодвигаются на второй план.

Вопрос о развитии промышленных территорий города Москвы становится все более актуальным в условиях растущего спроса на качественную коммерческую и жилую недвижимость, ухудшения транспортной ситуации, а вместе с тем и активно сокращающегося количества свободных земельных участков для застройки.

На текущий момент промышленные зоны Москвы занимают площадь приблизительно 18 тыс. га, при этом, лидерами по промышленной застройке являются Южный, Юго-Восточный и Северо-Западный административные округа с показателем в 2,5—3 тыс. га. Доля качественной производственно-складской недвижимости, расположенной в промышленных зонах города Москвы, составляет не более 20%, основную же часть занимают ветхие здания нефункционирующих заводов, использующиеся в качестве складов, либо мелких частных производств.

Развитие промышленных зон несет в себе огромный потенциал для решения проблем, стоящих перед городскими властями. За счет данных территорий могут быть решены или частично решены такие задачи, как улучшение транспортной инфраструктуры, экологической обстановки, увеличение числа рабочих мест и многое другое. Все эти изменения поспособствуют росту привлекательности Москвы для проживания как москвичей, так и приезжих российских и иностранных граждан, что исключительно благоприятно скажется на экономическом климате города.

Подготовка предложений по вариантам формирования территории промышленной зоны включает:

- сохранение сложившегося использования территории с характеристикой основных производств;
- частичную реорганизацию территории промышленной зоны с характеристикой территориальных резервов для размещения новых производств;
- комплексную реорганизацию территории с характеристикой приоритетных направлений реорганизации;
- предложения по границам и видам дальнейшей разработки документации по планировке территории.

Резервы города для нового строительства в основном представлены промышленными зонами.

Состояние первичного земельного рынка радикально изменилось с начала века. Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 18 лет предложение сократилось в 7 раз.

В 2000 г. город продавал право долгосрочной аренды на 49 лет. В этот срок включались как сроки создания объекта (разработки ИРД, проектирования и строительства), так и срок эксплуатации уже построенного объекта. При этом город жестко не регламентировал сроки создания объекта, предполагая изначальную заинтересованность инвестора в реализации проекта в кратчайшие сроки. Однако данное обстоятельство привело к большому количеству незавершенных проектов и появлению вторичного рынка прав аренды земельных участков. В настоящее время город извлек уроки из прошлого и в 2018 г. уже выставляет на торги права аренды земельных участков только под проектирование и строительство с соответствующим сроком аренды. Сроки аренды земельных участков сейчас назначаются городом, исходя из нормативных сроков строительства объектов, которые в свою очередь определяются в основном технико-экономическими параметрами этих объектов (общая площадь, этажность, высотность, объемы и т. д). В выставленных на торги на настоящий момент правах аренды сроки аренды варьируются от 1 года 8 месяцев до 7 лет. При этом для больших объектов город назначает повышающие коэффициенты, которые увеличивают размер арендной платы в последние годы срока аренды земельного участка, а также устанавливает штрафы за срыв сроков сдачи объекта в эксплуатацию. Тем самым город принуждает инвестора к сокращению сроков реализации проекта строительства.

## 5.5.4. Предложение

Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура лендлородов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов "промышленность – девелопмент" и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и в Московской области.

Поэтому в ближайшей перспективе будет наблюдаться увеличение числа стратегических альянсов банков, госкомпаний и госкорпораций с крупными девелоперами.

Такие альянсы уже повсеместная практика. Несмотря на падение доходности жилищного девелопмента, лендлорды стремятся реализовывать проекты именно в этой сфере, поскольку жилье обеспечивает наилучший возврат на инвестиции. Однако самостоятельно они не имеют для этого

достаточных компетенций. А застройщики заинтересованы в стабильном и относительно недорогом финансировании своих проектов. На пересечении этих интересов и будут возникать финансово-строительные альянсы. Первые примеры уже есть: в прошлом году соглашения о стратегическом сотрудничестве заключили ВТБ и MR Group, а также Сбербанк и Setl Group.

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. В 2021 году ожидается выход на рынок значительного количества подобных активов. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получат дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.

Рынок земельных участков Москвы в 2021 году, как и всегда, был представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды. В Москве на сегодняшний день невозможно приобрести земельный участок в собственность, наиболее популярным способом получения земельного участка под строительство являются аукционы, проводимые департаментом по конкурентной политике. В результате аукциона возможно получить земельный участок в долгосрочную аренду. Обычный срок аренды около четырех-шести лет. Однако, результаты аукционов не демонстрируют особой заинтересованности в выставляемых объектах земельного рынка.

В первую очередь, причиной незаинтересованности в земельных участках является их вид разрешенного использования. Наиболее интересными для покупки являются земельные участки под жилищное строительство, которых на рынке крайне мало.

Кроме того, девелоперы теперь заинтересованы в земельных участках под жилые проекты внутри МКАД. В то же время в силу дефицита площадок с соответствующей исходно-разрешительной документацией на рынке, девелоперы рассматривают площадки в пределах 10 км от МКАД в рамках концепции малоэтажного жилого строительства. В условиях повышающейся конкуренции и ограниченной ликвидности большинство сделок с площадками под застройку происходит в формате соинвестирования, когда собственник участка получает долю в проекте в виде будущих квадратных метров, а не живые деньги.

## 5.5.5. Спрос

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию короновирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.

Существенно больше на него повлияли изменения, внесенные в законодательство о долевом строительстве и вступившие в силу 1 июля 2019 г. Переход на эскроу-счета повлек за собой остановку сделок M&A, поскольку все крупные игроки либо сформировали свои земельные банки до 1 июля 2019 г. на несколько лет вперед, до вступления в силу поправок, либо, как мелкие участники, просто приостановили экспансию. С тех пор серьезных колебаний на рынке земли не происходило. Глобально оценивая состояние рынка, аналитики отмечают, что он стал рынком профессиональных участников: среди игроков девелоперского рынка практически не осталось случайных владельцев земли. В немалой степени этому способствовали московские власти, которые ввели практику оформления договоров аренды на срок проектирования и строительства, ограничивая возможное время освоения площадки 3-5 годами.

Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апартаментов незначителен – апартаменты сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж эти двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апартаментов только в уникальных локациях.

Самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно если инвестор может получить земельный участок вместе с ГПЗУ

или хотя бы ППТ. Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом жилищного девелопмента либо развития многофункциональных проектов. Поскольку, как правило, это крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и без граддокументации, только с урегулированными имущественным правами.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и мультифункциональных внутригородских моно- или поли-функциональных складов, fulfillment склады – это обусловлено развитием dark stores и сервисов быстрой доставки.

Если говорить о площади, то участки до 0,3 га освоить в рамках ленддевелопмента почти невозможно – очень маленькая площадь ЗУ сильно ограничивает варианты best use. Площадь участка от 0,3 до 3 га – это самый востребованный размер. Более крупные земельные активы также сложны в продаже: рынок игроков, способных их купить и освоить, ограничивается десятком компаний-девелоперов.

Рассматривая себестоимость девелопмента, можно сказать, что земля в структуре затрат формирует 10-25%, в зависимости от степени проработки документации и инженерной подготовки земельного участка. 60-70% приходится на СМР, еще около 7-10% внесут сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей.

Аукционы, где можно получить право аренды земельных участков из имущественной казны города, стали одними из наиболее востребованных в прошлом году.

Аукционы по земле под строительство ведутся за размер годовой аренды. По условиям сделки, у арендатора есть полтора года на реализацию своего проекта. Инвестор должен построить дом и оформить его в собственность. Существуют два варианта оформления земли — выкупить участок у города или заключить договор о долгосрочной аренде земли с годовой ставкой 0,1% от его кадастровой стоимости.

## 5.5.6. Финансовые условия

Средняя стоимость земельного участка под строительство объектов жилого назначения в Москве составляет 250-350 млн рублей/га, но конечная цена зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку. В итоге цена земли с учетом перечисленных факторов может колебаться от 70 млн до 1,5 млрд рублей за 1 га.

При определении привлекательности расположения участка существует несколько критериев, которые определяют его ценность для покупателя. Ликвидность подразумевает возможность реализации объекта (в данном случае участка) в сравнительно короткие сроки за его полную стоимость.

Степень ликвидности участка определяется следующими параметрами:

- факт подведения или отсутствия коммуникаций;
- наличие обременений (магистральный газопровод, ЛЭП);
- окружение участка;
- транспортная доступность;
- качество подъездных путей;
- конфигурация участка;
- пакет полученной документации и т. д.

Также одним из немаловажных факторов являются объемы строительства, плотность застройки. Стоимость земельного участка зависит от площади зданий, которые можно будет возвести на

рассматриваемом земельном участке: если на земельном участке можно построить небольшое 2-этажное строение, а на соседнем участке такой же площади — многоэтажный дом, то стоимость земли в одном и другом случае будет существенно различаться.

Стоимость земельных участков зависит от множества факторов, таких как площадь, расположение, отдаленность от крупных магистралей и МКАД, вид разрешенного использования и др.

## 5.5.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 4,8 до 48,0 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

**Таблица 5.16. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Москве**

| № п/п | Адрес | Площадь, сот. | Стоимость, руб. | Стоимость, руб./сот. | Источник |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | г. Москва, Руновский пер. | 10,30 | 150 000 000 | 14 563 107 | https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_1000_kvm_ploschadyu_10_sotok_moskva_runovskiy_per_6852119287/ |
| 2 | г. Москва, наб. Академика Туполева, вл. 3 | 7,95 | 240 000 000 | 30 188 679 | https://www.cian.ru/sale/commercial/208900543/ |
| 3 | г. Москва, Красносельский туп., д. 4, стр. 4 | 28,00 | 400 000 000 | 14 285 714 | https://domclick.ru/card/sale__commercial_land__1441069777 |
| 4 | г. Москва, Большой Николоворобинский переулок, вл. 7 | 26,00 | 155 400 000 | 5 976 923 | https://rentzilla.ru/ad/917d9b94-aa36-4015-90bc-51be6d3e7543 |
| 5 | г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 58, корп. 4 | 129,00 | 1 550 000 000 | 12 015 504 | https://domclick.ru/card/sale__commercial_land__1317072195 |
| 6 | г. Москва, Бутырская улица, д. 46, стр. 3 | 85,00 | 1 600 000 000 | 18 823 529 | https://domclick.ru/card/sale__commercial_land__1441069760 |
| 7 | г. Москва, Олонецкая ул., вл. 21 | 6,00 | 120 000 000 | 20 000 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/252933233/ |
| 8 | г. Москва, Озерная ул., д. 35, стр. 3 | 12,81 | 105 000 000 | 8 196 721 | https://www.cian.ru/sale/commercial/222711232/ |
| 9 | г. Москва, Нахимовский просп., д. 7, корп. 1 | 7,62 | 70 000 000 | 9 186 352 | https://www.cian.ru/sale/commercial/253851397/ |
| 10 | г. Москва, Ботаническая ул., д. 10Б, стр. 1 | 67,00 | 320 000 000 | 4 776 119 | https://www.cian.ru/sale/commercial/252590818/ |
| 11 | г. Москва, ЦАО, Красносельский р-н | 2,7 | 130 000 000 | 48 148 148 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-3255921449 |

*Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"*

## 5.5.8. Выводы

На основании изучения и анализа рынка земельных участков Московского региона Исполнитель пришел к следующим выводам.

- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию короновирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.
- По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км.
- Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 18 лет предложение сократилось в 7 раз.

- Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров
- Меняется структура лендлородов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации.
- В 2021 г. ожидается выход на рынок значительного количества залоговых земельных активов.
- В 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.
- Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство.
- На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады.
- Рынок земельных участков Москвы в 2021 г., как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве на дату оценки, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 4,8 до 48 млн руб./сот.

# РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## 6.1. Основные положения и терминология

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценки";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 230 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 300 "Оценка для финансовой отчетности".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[40].

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен[41].

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

[40]IFRS 1, п. 3.

[41] IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

**Актив** — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[42].

**Основные средства**[43] представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

**Первоначальной стоимостью основных средств,** приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[44].

**Балансовая стоимость**[45] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**[46] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[47].

**Инвестиционное имущество**[48] – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

**Недвижимость, занимаемая владельцем**, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для

[42] IAS 38, п. 8.

[43] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[44]Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

[45] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[46]IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[47] IAS 16 "Основные средства", п. 6

[48] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[49].

**Существенный:** пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[50].

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и целям задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное мнение о стоимости[51].

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[52].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.[53]

Справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами, с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.[54]

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.[55]

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которой можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

[49] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

[50] IAS 1, п. 7.

[51] П. 10.1 МСО 2020

[52] П. 30.1 МСО 2020

[53] П. 50.1 МСО 2020

[54] П. 50.2 МСО 2020

[55] П. 50.3 МСО 2020

## 6.2. Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

**Класс основных средств** — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[56].

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив[57].

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющихся на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

В соответствии с п. 3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО и МСО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды, принятая в стандарте IFRS 16, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором.

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как

[56]IAS 16 "Основные средства", п. 37.

[57] IAS 16 "Основные средства", п. 36.

операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом[58].

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:[59]

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на базовый актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет опцион на покупку базового актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату исполнения этого опциона, что на дату начала арендных отношений можно с достаточной уверенностью ожидать исполнения этого опциона;
- срок аренды составляет значительную часть срока экономического использования базового актива, даже если права собственности не передаются;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости базового актива; и
- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[60]:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, при котором убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прибыли или убытки от колебаний справедливой оценки ликвидационной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части поступлений от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда позволяют сделать однозначный вывод. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрены переменные арендные платежи, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений и повторно анализируется исключительно в случае модификации договора аренды. Изменения в оценочных значениях (например, изменения в расчетной оценке срока экономического использования или ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания как элементы арендуемого актива, арендодатель должен по отдельности определить классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды в соответствии с пунктами 62 - 66 и B53 - B54 стандарта IFRS 16 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земельный участок" объектом финансовой или

[58] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

[59] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

[60] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

операционной аренды, важно учитывать, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономического использования.

## 6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[61].

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[62].

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы оцениваемых основных средств представлены в разделе 3.5 настоящего Отчета.

[61] IAS 16 "Основные средства", п. 57.

[62] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

## 6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[63].

**Справедливая стоимость** — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)[64].

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[65].

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[66].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[67].

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[68].

[63] Фонд МСФО.

[64]IFRS 13, п. 2.

[65]IFRS 13, п. 3.

[66] IFRS 13, п. 11.

[67] IFRS 13, п. 15.

[68] IFRS 13, п. 16.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[69].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[70].

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[71]

**Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода**[72].

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов обычно целесообразно включать в отчет допущение, что

[69] IFRS 13, п. 27.

[70] IFRS 13, п. 32.

[71] IFRS 13, п. 38.

[72] МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны[73].

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

## 6.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Исполнитель 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.

## 6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов[74].

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[75].

### 6.6.1. Затратный подход

**Затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний[76].

[73] МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

[74] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1),п. 24.

[75]Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп К.

[76] Там же, п. 18.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки[77].

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[78].

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей (например, жилых и нежилых помещений);

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) 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 отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности[79]:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание, воспроизводство или замещение объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) в целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

[77] Там же, п. 19.
[78] Там же, п. 20.
[79] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) в целях оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства оцениваемой недвижимости.

Для оценки затрат на создание, воспроизводство или замещение улучшений в рамках затратного подхода используют следующие методы:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок (в т. ч. ресурсный метод и метод долгосрочной индексации балансовой стоимости);
- метод аналогов.

Описание методов определения затрат на замещение/воспроизводство улучшений, прибыли предпринимателя, износов и устареваний недвижимого имущества приведено в Приложении 3 к Отчету.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки[80].

## 6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами[81]. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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[82].

[80] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

[81] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

[82] Там же, п. 13.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.[83]

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[84]:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Описание методов, которые могут быть использованы в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества, приведено в Приложении 3 к Отчету.

В рамках сравнительного подхода Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в т. ч.:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы).

К элементам сравнения относятся те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

**Применяя сравнительный подход, Оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.**

[83] Там же, п. 14.

[84] Оценка недвижимости/ Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008.С. 171–181.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

### 6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки[85].

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы[86].

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода[87].

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[88]:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

[85] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.
[86] Там же, п. 16.
[87] Там же, п. 17.
[88] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки проводится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 3 к Отчету.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы: анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т. е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет пересчитывать будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов проводится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

# 6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Проведенный анализ использования различных подходов при проведении оценки позволил Исполнителю прийти к выводу, что в рамках настоящей оценки единственно возможным из подходов для оценки помещения, обязательных к применению является доходный подход, для оценки права аренды земельного участка – сравнительный подход. В рамках доходного подхода для оценки помещения использовался метод прямой капитализации, в рамках сравнительного подхода для оценки права аренды земельного участка – метод выделения.

Согласно п. 24 ФСО №1 "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[89].

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании одного подхода к расчету стоимости оцениваемого помещения — **доходного**, к расчету стоимости земельного участка — **сравнительного подхода**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов. В таблице 6.1 представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке.

**Доходный подход** применяется для оценки помещения, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы[90], что подтверждается ссылками на источники информации.

**Сравнительный подход** применяется для оценки земельного участка, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов[91], что подтверждается ссылками на источники информации.

**Затратный подход** при расчете справедливой стоимости объекта оценки не используется, так как его применение Исполнитель посчитал нецелесообразным. Это связано с тем, что в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Кроме того, согласно подпункту (а) пункта 24 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)": "затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений".

**Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов**

| Метод | Обоснование применения метода |
|---|---|
| **Доходный подход** | |
| Метод капитализации дохода | Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Поток доходов от оцениваемой недвижимости стабильный и положительный в течение длительного периода и будет возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка |

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

[89] Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

[90] Там же, п. 16.

[91] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

Методы определения стоимости имущественных прав на земельный участок представлены в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков Минимущества РФ[92]. Описание методов приведено в Приложении 3 к Отчету.

**Таблица 6.2. Обоснование применения метода оценки для определения стоимости имущественных прав на земельный участок**

| Наименование метода | Обоснование применения |
|---|---|
| **Сравнительный подход** | |
| Метод выделения | Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Применение связано с наличием информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя земельный участок. На рынке присутствует информация о наиболее вероятной доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию |
| Метод сравнения продаж (как элемент метода выделения) | Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Применение связано с тем, что метод опирается на рыночную информацию и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации |

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

Расчет справедливой стоимости права аренды земельного участка, приходящегося на оцениваемое здание, на дату оценки производился **сравнительным подходом**. В рамках сравнительного подхода использовался метод выделения (с элементами метода сравнения продаж).

[92] Распоряжение №568-р от 06.03.2002 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

Распоряжение №1102-рот 10.04.2003 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков".

# РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода определялась стоимость права аренды части земельного участка площадью 213,44 кв. м, входящего в состав объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33.

## 7.1. Описание последовательности определения стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки

Расчет стоимости права аренды земельного участка был реализован с применением метода выделения. Обоснование выбора метода распределения представлено в п. 6.7 Отчета.

**Алгоритм реализации метода выделения:**

**Этап 1.** Анализ рынка объектов коммерческой недвижимости:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество (отдельно стоящие здания офисного назначения с земельными участками);
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым единым объектом недвижимости.

**Этап 2**. Определение элементов сравнения для оцениваемого единого объекта недвижимости:

- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

**Этап 3**. Анализ различий в уровнях элементов сравнения единого объекта недвижимости (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение стоимости объектов-аналогов, а также последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемым единым объектом и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

**Этап 4.** Определение стоимости замещения зданий объектов-аналогов:

- Определение себестоимости строительства аналогичных зданий.
- Определение коэффициента, учитывающего прибыль предпринимателя.
- Определение совокупного износа.

**Этап 5.** Определение стоимости земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог.

**Этап 6.** Определение стоимости имущественных прав на оцениваемый земельный участок.

## 7.2. Определение стоимости права аренды земельного участка в рамках выбранного метода

### 7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

**В процессе реализации 1-го этапа** Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы сети Интернет: www.arendator.ru, www.zdanie.info, www.cian.ru и др.;
- информационный ресурс Realto;
- иллюстрированные каталоги: ежемесячный информационно-аналитический бюллетень Rway, информационные издания "Из рук в руки", "Недвижимость и цены".

В связи с отсутствием предложений продажи необходимого количества торговых центров на рынке г. Москвы в районе Центрального административного округа в качестве объектов недвижимости при

определении доли земельного участка в общей стоимости объекта признаются административные, отдельно стоящие здания, расположенные в пределах ЦАО г. Москвы.

Рассматриваемые районы являются историческим центром города. Исполнитель не смог найти на рынке земельных участков, выставленных на продажу и имеющих сопоставимое с объектом оценки местоположение. Центральные районы г. Москвы плотно застроены. Изменение функционального назначения зданий происходит только при проведении реконструкции.

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже объектов офисной недвижимости, выставленных на продажу в октябре 2021 г. На основе анализа Исполнитель выявил наиболее сопоставимые объекты, из числа которых была составлена выборка объектов, используемых для определения доли земельного участка в общей стоимости объекта (Таблица 7.2).

## 7.2.2. Этап 2. Определение элементов сравнения

В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения.

**Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода**

| Элементы сравнения |
|---|
| • состав передаваемых прав на объект недвижимости; |
| • состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости; |
| • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; |
| • условия продажи (предложения); |
| • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); |
| • период между датами сделок (предложений) и оценки; |
| • характеристики месторасположения объекта недвижимости; |
| • удаленность от метро; |
| • линия домов |

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

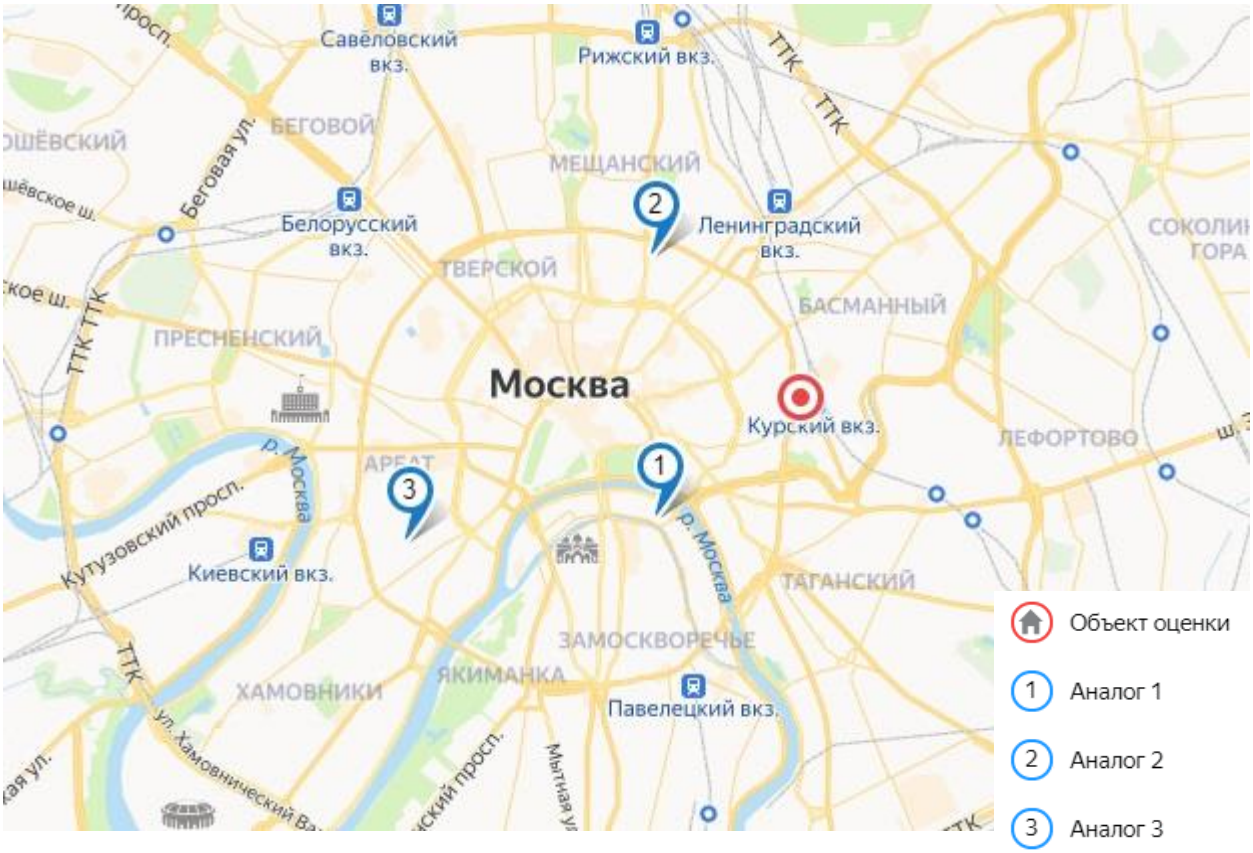
Результаты реализации 1 и 2 этапов представлены в Табл. 7.2. Карта с расположением объекта оценки и объектов аналогов приведена на рисунке 7.1 Отчета.

## Таблица 7.2. Выборка объектов, используемых для выделения стоимости земельного участка в общей стоимости объекта

| № п/п | Местополо-жение | Краткая характерис-тика | Округ, район | Станция метро | Удаленность от метро | Фотография объекта | Год постройки | Год проведения реконструкции | Площадь здания, кв. м | Площадь земельного участка, кв. м | Цена предложения с НДС (20%), руб. | Источник информации |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | г. Москва, Садовническая ул., д. 32С1 | Администрати-вное здание общей площадью 1 648,8 кв. м. Цена предложения 400 млн руб. с учетом НДС. | ЦАО, р-н Замоскворечье | ст. м. "Новокузнецкая" | от 5 до 10 мин. пешком |  | 1870 | 2005 | 1 648,8 | 1 199,0 | 400 000 000 | Информационный портал "Gethome", https://sadovnicheskaya-ul-32-str-1.gethome.ru/, т. +7 (495) 120-07-56 |
| 2 | г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1 | Администрати-вное здание общей площадью 742,5 кв. м Цена предложения 200 млн руб. с учетом НДС | ЦАО, р-он Красносельский | ст. м. "Сухаревская" | до 5 мин. пешком |  | 1907 | 2002 | 742,5 | 765,0 | 200 000 000 | Информационный портал "Анэкс", http://www.anecs.info/24/498/, т. +7 (909) 654-81-26 |
| 3 | г. Москва, пер. Б. Левшинский, д. 1/11 | Нежилое здание общей площадью 1 498 кв. м, цена предложения 490 млн руб. с НДС | ЦАО, р-он Хамовники | ст. м. "Кропоткинская" | от 5 до 10 мин. пешком |  | 1908 | 2009 | 1 498,0 | 1 500,0 | 490 326 858 | Информационный портал "Weston Capital", https://w-capital.ru/catalog/kommercheskaya-nedvizhimost/OsobnyakvBolshomLevshinskom/, т. +7 (495) 132-06-76 |

*Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"*

**Рисунок 7.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы**




*Источник: www.maps.yandex.ua*

## 7.2.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между объектом оценки и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры могут привести к положительному результату для покупателя. Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке земельных участков. Данная тенденция учитывается путем применения понижающей корректировки к ценам предложений объектов-аналогов.

*Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)*

Поскольку в рамках определения справедливой стоимости земельного участка методом выделения корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) применяется к ценам единого объекта недвижимости, то значение данной корректировки было принято для сегмента продажи офисной недвижимости.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании Сборника рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 и Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А. Значение корректировки составило **-9,20%.**

**Таблица 7.3. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для объектов офисного назначения**

| № п/п | Минимальное | Максимальное | Среднее | Источник информации |
|---|---|---|---|---|
| 1 | -6,90% | -12,90% | -9,90% | Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А. |
| 2 | -8,00% | -9,00% | -8,50% | Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 |
| **Среднее значение, %** | **-7,45%** | **-10,95%** | **-9,20%** | |

*Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"*

## 7.2.4. Этап 4. Определение стоимости замещения зданий

### Определение себестоимости строительства аналогичных зданий

**В процессе реализации 4-го этапа** Исполнитель определял себестоимость строительства аналогичных зданий на основании Укрупненных нормативов цен строительства НЦС 81-02-02-2017 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 июня 2017 г.[93] Данные опубликованы по состоянию на 2017 г., соответственно Исполнителем стоимость строительства была проиндексирована на дату оценки через рост инфляции. Расчет себестоимости строительства представлен в таблице ниже.

Поскольку себестоимость строительства в указанном источнике определена для Московской области, а объект расположен в г. Москва, был внесен региональный коэффициент, рассчитанный на основании данных Сборникf КО_ИНВЕСТ № 115, стр. 77, Таблица 2.2.3.1.

Поскольку в указанном источнике, себестоимость приведена по состоянию на 01.01.2017 г., использовался Индекс изменения цен в строительстве с даты справочника, до даты оценки, рассчитанный на основании Сборников КО_ИНВЕСТ №99-115, расчет приведен в табл. 7.6.

**Таблица 7.4. Расчет себестоимости строительства**

| Характеристика | Ед. измерения | Офисная недвижимость от 500 кв. м до 1 000 кв. м | Офисная недвижимость от 1 000 кв. м до 1 500 кв. м | Источник |
|---|---|---|---|---|
| Себестоимость строительства на 01.01.2017 год для Московской области | руб. / кв. м без НДС | 45 930 | 41 560 | Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2017 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 июня 2017 г.(https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf) |
| Коэффициент, учитывающий строительство объектов в условиях стесненной городской застройки | | 1,06 | 1,06 | п. 25 https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf |
| Индекс изменения цен в строительстве с даты справочника, до даты оценки | | 1,2467 | 1,2467 | Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, |

[93] https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf

| Характеристика | Ед. измерения | Офисная недвижимость от 500 кв. м до 1 000 кв. м | Офисная недвижимость от 1 000 кв. м до 1 500 кв. м | Источник |
|---|---|---|---|---|
| | | | | Вып.99-115, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. |
| Региональный коэффициент | | 1,08 | 1,08 | Сборник КО_ИНВЕСТ № 115, стр. 77, Таблица 2.2.3.1 |
| Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы | руб./кв. м без НДС | 65 605 | 59 363 | |
| **Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы** | **руб./ кв. м с НДС** | **78 726** | **71 236** | |

*Источник: анализ информации и расчеты АО "НЭО Центр"*

## Таблица 7.5. Расчет регионального коэффициента

| Регион | Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов для КС-1 (Сборник КО_ИНВЕСТ № 115, стр. 77, Таблица 2.2.3.1) | Коэффициент, по стоимости основных ресурсов для материалов | Региональный коэффициент стоимости основных ресурсов Субъектов РФ относительно Московской области |
|---|---|---|---|
| Московская область | 1,039 | 1,00 | 1,00 |
| г. Москва | 1,123 | 1,08 | 1,08 |

*Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"*

## Таблица 7.6. Определение индекса изменения цен в строительстве

| Период | Средний региональный индекс |
|---|---|
| янв.17 | 8,6900 |
| июл.20 | 10,5260 |
| авг.20 | 10,5400 |
| сен.20 | 10,5550 |
| окт.20 | 10,5740 |
| ноя.20 | 10,5930 |
| дек.20 | 10,6120 |
| янв.21 | 10,6240 |
| фев.21 | 10,6500 |
| мар.21 | 10,6770 |
| апр.21 | 10,7030 |
| май.21 | 10,7290 |
| июн.21 | 10,7550 |
| июл.21 | 10,7631 |
| авг.21 | 10,7871 |
| сен.21 | 10,8111 |
| окт.21 | 10,8341 |
| **Индекс изменения цен** | **1,2467** |

*Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".- М.: КО-ИНВЕСТ, Вып.99-115, Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.*

В рамках настоящего Отчета себестоимость строительства объектов-аналогов №1 и №3 (площадью от 1 000 кв. м до 1 500 кв. м) принята на уровне — 71 236 руб. за 1 кв. м с учетом НДС (20%), для объекта-аналога №2 (площадью от 500 кв. м до 1 000 кв. м) — 78 726 руб. за 1 кв. м с учетом НДС (20%). Данная величина включает в себя стоимость строительства объекта, подведение коммуникаций и другой инженерии, внешнюю отделку здания и внутреннюю отделку помещений.

**Определение коэффициента, учитывающего прибыль предпринимателя**

**В процессе реализации 4-го этапа** Исполнитель определял коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

**Прибыль предпринимателя** ($П_п$) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[94].

Прибыль предпринимателя ($П_п$) должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая включается в общую смету производства (строительства), так как, помимо этого, инвестор должен также получать премию по завершении строительства (например, при продаже объекта) за отвлечение своих средств на реализацию Проекта.

При определении затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений[95].

Величина прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство офисных объектов определялась на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРК-2021) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021.

Таким образом, прибыль предпринимателя составляет **58,00%, или 1,58 в долях.**

**Определение совокупного износа**

Далее Исполнитель определял величину совокупного износа выбранных объектов.

Объектам недвижимости уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, следовательно, необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

**Физический износ** — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.[96] При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки.

**Физический износ** — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.[97]

[94] Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПб.: Издательство СПбГТУ, 1997. — С. 151

[95] Распоряжение Минимущества № 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению справедливой стоимости земельных участков".

[96] Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. — М: КРОНУС, 2008.

[97] Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. — М: КРОНУС, 2008.

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки.

В рамках данного Отчета величина физического износа здания определялась методом срока полезной жизни по следующей формуле:

$$\mathbf{И_ф = ХВ/СПЖ*100\%,}$$

где:

**$И_ф$** — физический износ, %;

**ХВ** — хронологический возраст объекта (период от ввода объекта в эксплуатацию/проведения полной реконструкции до даты оценки), лет;

**СПЖ** — срок полезной жизни объекта, лет.

Срок полезной жизни выбранных объектов соответствует сроку полезной службы объекта оценки и составляет 81 год[98].

**Функциональное устаревание (износ)** — это потеря стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Оно может быть устранимым либо неустранимым. Функциональное устаревание также называется техническим устареванием.[99]

У объектов недвижимого имущества конструктивно-планировочные решения и технические характеристики отвечают функциональному назначению и признаки функционального (морального) износа отсутствуют.

**Экономическое устаревание (или внешний износ)** — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

У объектов недвижимого имущества отсутствуют признаки внешнего (экономического) износа.

**Совокупный износ недвижимого имущества** определяется по формуле:

$$\mathbf{СИ = 1 – (1 – И_{физ}) \times (1 – И_{функ}) \times (1 – И_{экон}),}$$

где:

**$И_{физ}$** — физический износ;

**$И_{функ}$** — функциональный износ;

**$И_{экон}$** — экономический (внешний) износ.

Таким образом, величина совокупного износа составляет:

- для аналога №1 — 19,8%;
- для аналога №2 — 23,5%;

[98] Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

[99] Глоссарий Международных стандартов оценки (МСО), восьмое издание, 2017 г. (стр. 392).

- для аналога №3 — 14,8%.

**Определение стоимости замещения зданий**

Далее Исполнитель определял затраты на замещение зданий по следующей формуле:

$$ЗЗ = П_{общ} \times С_{стр} \times (1+К_{ПР}) \times (1 - И),$$

где:

**ЗЗ** — затраты на замещение;

$П_{общ}$ — общая площадь объекта;

$С_{стр}$ — себестоимость строительства;

$К_{ПР}$ — прибыль предпринимателя;

**И** — величина совокупного износа;

## 7.2.5. Этап 5. Определение стоимости земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог

В процессе реализации 5 этапа была определена стоимость земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог, как разница между скорректированной стоимостью каждого аналога и стоимости замещения зданий, по формуле:

$$С_{зу} = С_{еон} - ЗЗ,$$

где:

$С_{зу}$ — стоимость прав на земельный участок;

$С_{еон}$ — стоимость единого объекта;

**ЗЗ** — затраты на замещение.

На основании произведенных выше расчетов Исполнитель определил удельную стоимость 1 сотки земельных участков, относящихся к объектам-аналогам. Расчет приведен в таблице ниже (Таблица 7.7).

## Таблица 7.7. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам

| № п/п | Местоположение | Цена предложения с НДС (20%), руб. | Корректировка на торг, % | Скорректированная цена предложения с НДС (20%), руб. | Себестоимость строительства здания с НДС, руб./кв. м | Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (КПР), в долях | Величина совокупного износа, % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | г. Москва, Садовническая ул., д. 32С1 | 400 000 000 | -9,20% | 363 200 000 | 71 236 | 1,58 | 19,8% |
| 2 | г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1 | 200 000 000 | -9,20% | 181 600 000 | 78 726 | 1,58 | 23,5% |
| 3 | г. Москва, пер. Б. Левшинский, д. 1/11 | 490 326 858 | -9,20% | 445 216 787 | 71 236 | 1,58 | 14,8% |

*Источник: расчеты АО "НЭО Центр"*

## Таблица 7.7. Расчет удельной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объектам-аналогам (окончание)

| № п/п | Местоположение | Рыночная стоимость затрат на строительство здания, руб./кв. м | Затраты на строительство без учета стоимости земельного участка, руб. | Стоимость земельного участка, руб. | Стоимость земельного участка, руб./сотка | Источник информации |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | г. Москва, Садовническая ул., д. 32С1 | 90 320 | 148 919 663 | 214 280 337 | 17 871 588 | Информационный портал "Gethome", https://sadovnicheskaya-ul-32-str-1.gethome.ru/, т. +7 (495) 120-07-56 |
| 2 | г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1 | 95 210 | 70 693 545 | 110 906 455 | 14 497 576 | Информационный портал "Анэкс", http://www.anecs.info/24/498/, т. +7 (909) 654-81-26 |
| 3 | г. Москва, пер. Б. Левшинский, д. 1/11 | 95 878 | 143 625 519 | 301 591 268 | 20 106 085 | Информационный портал "Weston Capital", https://w-capital.ru/catalog/kommercheskaya-nedvizhimost/OsobnyakvBolshomLevshinskom/, т. +7 (495) 132-06-76 |

*Источник: расчеты АО "НЭО Центр"*

### 7.2.6. Этап 6. Определение стоимости земельных участков, приходящихся на каждый объект-аналог и объект оценки

**В процессе реализации 6-го этапа** к полученным удельным стоимостям земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги, вводятся последовательные корректировки.

Стоимость оцениваемого земельного участка рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода. Земельные участки объектов-аналогов используются в качестве аналогов для оцениваемого земельного участка, а в качестве цены предложения выступает удельная стоимость, полученная в рамках метода выделения.

Сопоставление объектов-аналогов с объектом оценки по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%:

**Таблица 7.8. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым земельным участкам и объектами-аналогами**

| Элементы сравнения |
|---|
| • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; |
| • условия продажи (предложения); |
| • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)[100]; |
| • период между датами сделок (предложений) и оценки; |
| • линия домов; |
| • категория земель; |
| • разрешенное использование земельного участка; |
| • рельеф; |
| • транспортная доступность; |
| • инфраструктура; |
| • наличие (отсутствие) коммуникаций |

*Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"*

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены ниже.

[100] Данная корректировка учитывается для каждого единого объекта недвижимости (объекта-аналога) в рамках метода выделения. Описание корректировки приведено выше (Таблица 7.3).

**Таблица 7.9. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым земельным участком и объектами-аналогами**

| Элементы сравнения | Название корректировки | Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки |
|---|---|---|
| • Характеристики месторасположения земельного участка;<br>• Удаленность от метро;<br>• Линия домов;<br>• Общая площадь земельного участка | • Корректировка на месторасположения земельного участка;<br>• Корректировка на линию домов;<br>• Корректировка на удаленность от метро;<br>• Корректировка на общую площадь земельного участка | Таблица 7.17 |

*Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"*

**Корректировки, используемые при определении стоимости права аренды земельного участка**

*Корректировка на местоположение*

Цена предложения недвижимости зависит от его места расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на местоположение объекта оценки рассчитывалась на основании анализа рынка с помощью информационного портала "Циан". На данном портале делалась укрупненная выборка по аренде офисных помещений у заданных станций метро. Результаты расчета корректировки на местоположение представлены в таблице 7.8.

**Таблица 7.10. Расчет корректировки на местоположение**

| № п/п | Объект | Станция метро | Арендная ставка, руб./кв. м/год | Корректировка, % |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Объект оценки | ст. м. "Курская" | 29 551 | – |
| 2 | Объект-аналог 1 | ст. м. "Новокузнецкая" | 32 400 | -8,79% |
| 3 | Объект-аналог 2 | ст. м. "Сухаревская" | 30 000 | -1,50% |
| 4 | Объект-аналог 3 | ст. м. "Курская" | 36 000 | -17,91% |

*Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"*

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на местоположение. Расчет корректировки на местоположение по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

**Таблица 7.11. Внесение корректировки на характеристики местоположения**

| Наименование параметра | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Характеристики месторасположения объекта недвижимости | г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33 | г. Москва, Садовническая ул., д. 32С1 | г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1 | г. Москва, пер. Б. Левшинский , д. 1/11 |
| | ЦАО, р-н Басманный | ЦАО, р-н Замоскворечье | ЦАО, р-он Красносельский | ЦАО, р-он Хамовники |
| | ст. м. "Курская" | ст. м. "Новокузнецкая" | ст. м. "Сухаревская" | ст. м. "Кропоткинская" |
| **Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)** | **-** | **-8,79%** | **-1,50%** | **-17,91%** |

*Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"*

*Корректировка на удаленность от метро*

Чем ближе доступность к объекту коммерческой недвижимости от метро, тем выше его коммерческая привлекательность и, как следствие, его стоимость. Корректировка на удаленность от метро вносится, если расстояние до метро объекта оценки значительно отклоняется от данной характеристики аналога. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на удаленность.

Данная корректировка была определена на основании данных, представленных в экономическом научном журнале "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.

Величина корректировки на удаленность от метро для офисной недвижимости представлена в таблице ниже.

**Таблица 7.12. Величина корректировки на удаленность от метро для офисной недвижимости**

| Удаленность объекта от метро | до 5 мин. пешком | от 5 до 10 мин. пешком | от 10 до 15 мин. пешком | от 15 до 20 мин. пешком | от 20 до 25 мин. пешком | от 25 до 30 мин. пешком |
|---|---|---|---|---|---|---|
| до 5 мин. пешком | 0,00% | 5,26% | 11,11% | 14,29% | 17,65% | 21,21% |
| от 5 до 10 мин. пешком | -5,00% | 0,00% | 5,56% | 8,57% | 11,76% | 15,15% |
| от 10 до 15 мин. пешком | -10,00% | -5,26% | 0,00% | 2,86% | 5,88% | 9,09% |
| от 15 до 20 мин. пешком | -12,50% | -7,89% | -2,78% | 0,00% | 2,94% | 6,06% |
| от 20 до 25 мин. пешком | -15,00% | -10,53% | -5,56% | -2,86% | 0,00% | 3,03% |
| от 25 до 30 мин. пешком | -17,50% | -13,16% | -8,33% | -5,71% | -2,94% | 0,00% |

*Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.*

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на удаленность от метро.

**Таблица 7.13. Расчет корректировки на удаленность от метро**

| Наименование параметра | Объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Удаленность от метро | до 5 мин. пешком | от 5 до 10 мин. пешком | до 5 мин. пешком | от 5 до 10 мин. пешком |
| **Корректировка** | **-** | **5,26%** | **0,00%** | **5,26%** |

*Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"*

*Корректировка на линию домов*

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что расположение земельных участков под торгово-офисную застройку относительно улиц, близость к проезжей части, а также удобное расположение влияют стоимость. Так, например, объекты, расположенные на первой линии домов, в непосредственной близости от проезжей части улиц, имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами, расположенными на второй линии домов (в жилых кварталах).

На данный фактор принималась корректировка на линию домов. Величина данной данных, представленных на портале СтатРиелт. В расчетах использовалось среднее значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

### Таблица 7.14. Величина корректировки на линию домов

| Расположение относительно красной линии | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, отдаленных от красной линии, к удельной цене аналогичных участков, граничащих с красной линией | 0,75 | 0,88 | 0,81 |
| **Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)** | | | **13,64%** |
| **Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия)** | | | **-12,00%** |

*Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2558-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2021-goda*

Объект оценки и объекты аналоги, расположены на 1-ой линии, но объект оценки расположен на 1-ой линии крупных пешеходных улиц, а именно на ул. Земляной Вал. Объект-аналог №1 имеет внутриквартальное расположение — 1-ая линия ул. Садовнической, расположенного внутри квартала, образованного следующими улицами: Садовническая набережная, Раушская набережная, ул. Балчуг, Большой Устьинский мост. Объект-аналог №2 имеет внутриквартальное расположение — 1-ая линия Сретенского тупика, расположенного внутри квартала, образованного следующими улицами: ул. Сретенска, Сретенский бульвар, просп. Академика Сахарова, Садовое кольцо. Объект-аналог №3 имеет внутриквартальное расположение — 1-ая линия Большого Левшинского переулка, расположенного внутри квартала, образованного следующими улицами: ул. Пречистенка, Смоленский бульвар, Гоголевский бульвар, ул. Новый Арбат.

Поскольку объекты-аналоги №1, №2 и №3 расположены на 1-ой линии второстепенных улиц, корректировка на линию домов была принята на уровне минимального значения в размере 13,64[101]%.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на линию домов. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

### Таблица 7.15. Расчет корректировки на линию домов для объектов- аналогов

| Характеристика | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|
| Линия дома | 1-я линия | 1-я линия (внутриквартально) | 1-я линия (внутриквартально) | 1-я линия (внутриквартально) |
| **Корректировка на линию домов, %** | | **13,64%** | **13,64%** | **13,64%** |

*Источник: расчет АО "НЭО Центр"*

*Корректировка на площадь*

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого земельного участка отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины земельных участков зависит от площади самих объектов, то есть для земельного участка, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

В соответствии со справочником оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. под редакцией Лейфер Л.А., зависимость удельной цены от площади земельного участка по всем сегментам в г. Москве можно описать следующей функцией:

$$Y = 2{,}644X^{-0{,}145}$$

[101] 1/0,88-1 =13,64%

где:

**Y** – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

**X** – общая площадь объекта недвижимого имущества.

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формуле:

$$K_{пл} = [(2{,}644 \times S_{оц}^{-0{,}145}) / (2{,}644 \times S_{ан}^{-0{,}145}) - 1] * 100\%,$$

где:

$K_{пл}$ – корректировка на размер общей площади, %;

$S_{оц}$ – площадь оцениваемого объекта;

$S_{ан}$ – площадь объекта-аналога.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на общую площадь. Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

**Таблица 7.16. Расчет корректировки на общую площадь для объектов- аналогов**

| Наименование параметра | Единица измерения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|---|
| Площадь общая | сот. | 189,83 | 11,99 | 7,65 | 15,00 |
| y=f(x) | - | 1,2357 | 1,8443 | 1,9685 | 1,7854 |
| **Корректировка** | **%** | **-** | **-33,00%** | **-37,23%** | **-30,79%** |

*Источник: расчет АО "НЭО Центр"*

## 7.3. Результаты определения стоимости права аренды земельного участка

Результаты реализации **6-го этапа**, а именно введение последовательных корректировок к полученным удельным стоимостям земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги и определение стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объект оценки, представлены в табл. 7.17.

Стоимость права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

**21 610 000 (Двадцать один миллион шестьсот десять тысяч) руб.**

**Таблица 7.17. Расчет стоимости права аренды земельного участка, входящего в состав объекта оценки, в рамках сравнительного подхода[102]**

| № п/п | Характеристика | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Общее описание объекта | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| 2 | Стоимость, полученная методом распределения, руб./сот. с учетом НДС | - | 17 871 588 | 14 497 576 | 20 106 085 |
| 3 | Состав передаваемых прав на объект | Право долгосрочной аренды | Право долгосрочной аренды | Право долгосрочной аренды | Право долгосрочной аренды |
| | Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 17 871 588 | 14 497 576 | 20 106 085 |
| 4 | Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка |
| | Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 17 871 588 | 14 497 576 | 20 106 085 |
| 5 | Условия продажи (предложения) | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| | Корректировка на условия продажи (предложения), (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 17 871 588 | 14 497 576 | 20 106 085 |
| 6 | Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 17 871 588 | 14 497 576 | 20 106 085 |

[102] См. п. 10 раздела 2 Отчета.

| № п/п | Характеристика | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|---|
| 7 | Период между датами сделок (предложений) и оценки | Октябрь 2021 | Октябрь 2021 | Октябрь 2021 | Октябрь 2021 |
| | Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 17 871 588 | 14 497 576 | 20 106 085 |
| 8 | Характеристики местоположения земельного участка | г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33 | г. Москва, Садовническая ул., д. 32С1 | г. Москва, туп. Сретенский, д. 3, стр. 1 | г. Москва, пер. Б. Левшинский, д. 1/11 |
| | | ЦАО, р-н Басманный | ЦАО, р-н Замоскворечье | ЦАО, р-он Красносельский | ЦАО, р-он Хамовники |
| | | м. "Курская" | ст. м. "Новокузнецкая" | ст. м. "Сухаревская" | ст. м. "Кропоткинская" |
| | Корректировка на характеристики местоположения объекта (%) | - | -8,79% | -1,50% | -17,91% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 16 300 102 | 14 280 595 | 16 504 303 |
| 9 | Удаленность от метро | до 5 мин. пешком | от 5 до 10 мин. пешком | до 5 мин. пешком | от 5 до 10 мин. пешком |
| | Корректировка на удаленность от метро (%) | | 5,26% | 0,00% | 5,26% |
| | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м | | 17 158 002 | 14 280 595 | 17 372 950 |
| 10 | Линия дома | 1-я линия | 1-я линия (внутриквартально) | 1-я линия (внутриквартально) | 1-я линия (внутриквартально) |
| | Корректировка на линию домов, % | | 13,64% | 13,64% | 13,64% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | | 19 497 729 | 16 227 949 | 19 741 989 |
| 11 | Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| | Корректировка на категорию земель, (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 19 497 729 | 16 227 949 | 19 741 989 |
| 12 | Разрешенное использование земельного участка | Для эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс | Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов | Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов | Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов |

| № п/п | Характеристика | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 19 497 729 | 16 227 949 | 19 741 989 |
| 13 | Площадь земельного участка, сот. | 189,83 | 11,99 | 7,65 | 15,00 |
| | Корректировка на площадь земельного участка (%) | - | -33,00% | -37,23% | -30,79% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 13 063 210 | 10 186 656 | 13 663 477 |
| 14 | Рельеф | Равнинный | Равнинный | Равнинный | Равнинный |
| | Корректировка на рельеф (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 13 063 210 | 10 186 656 | 13 663 477 |
| 15 | Транспортная доступность | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| | Корректировка на транспортную доступность (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 13 063 210 | 10 186 656 | 13 663 477 |
| 16 | Инфраструктура | Развитая | Развитая | Развитая | Развитая |
| | Корректировка на инфраструктуру (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 13 063 210 | 10 186 656 | 13 663 477 |
| 17 | Наличие (отсутствие) коммуникаций | Условно свободный от коммуникаций | Коммуникации по границе | Коммуникации по границе | Коммуникации по границе |
| | Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 13 063 210 | 10 186 656 | 13 663 477 |
| 18 | Показатель совокупной корректировки | - | 60,69% | 52,36% | 67,60% |

| № п/п | Характеристика | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) | - | 1,65 | 1,91 | 1,48 |
| | Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия | - | 32,71% | 37,92% | 29,37% |
| 19 | Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС | | | | 12 148 755 |
| Стоимость 1 сот. права долгосрочной аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС | | | | | 12 148 755 |
| Площадь части земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот. | | | | | 2,13 |
| **Стоимость права долгосрочной аренды части земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС** | | | | | **25 930 302** |
| **Стоимость права долгосрочной аренды части земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС** | | | | | **21 610 000** |
| **Стоимость права долгосрочной аренды засти земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, долл. США, без учета НДС** | | | | | **281 308** |

*Источник: расчеты АО "НЭО Центр"*

# РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ЧАСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках доходного подхода определялась стоимость нежилого помещения площадью 1 110,3 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0003004:2248, входящего в состав объекта оценки.

## 8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.7 Отчета использование в рамках доходного подхода для оценки помещения, входящего в состав объекта оценки, метода прямой капитализации.

Методика применения данного подхода описана в приложении 3 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

**Этап 1.** Определение величины потенциального валового дохода.

**Этап 2.** Определение величины действительного валового дохода.

**Этап 3.** Определение величины операционных расходов.

**Этап 4.** Определение величины чистого операционного дохода.

**Этап 5.** Определение коэффициента капитализации.

**Этап 6.** Определение стоимости помещения в рамках доходного подхода.

Величина стоимости объекта определяется на основании доходов и расходов за период, равный 1 году.

## 8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

### 8.2.1. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи оцениваемого объекта в аренду. Методика определения величины потенциального валового дохода приведена в приложении 2 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи объекта оценки в аренду.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[103].

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_{\text{1 кв. м}},$$

где:

**ПВД** — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

**S** — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

[103] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

**С** $_{\text{1 кв. м}}$ — годовая ставка арендной платы за единицу сравнения от оцениваемых помещений.

В рамках настоящего Отчета величина потенциального валового дохода определялась путем произведения (умножения) арендопригодной площади на величину арендной ставки помещений.

Исполнитель проанализировал данные оцениваемого объекта относительно величины арендопригодной площади для сдачи в коммерческий наем.

При определении ПВД необходим корректный расчет площади объекта, принимаемого в качестве расчетной величины. На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей:

- **Общая площадь** — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.
- **Площадь общего пользования** — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.
- **Полезная (арендопригодная) площадь** — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Согласно результатам анализа наиболее эффективного использования, объект оценки будет генерировать максимальный доход при его использовании в качестве торгового помещения.

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина потенциального валового дохода (ПВД) на основании данных отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, предоставленной Заказчиком.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/414374659 от 01.09.2021 г. у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: аренда. По состоянию на дату оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. Исполнитель проанализировал Договор аренды нежилых помещений, предоставленный Заказчиком. Также Заказчиком была предоставлена отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. , 2019 г., 2020 г. и 8 мес. 2021 г. Определение справедливой стоимости помещения производилось по данным Заказчика из допущения, что арендные ставки по заключенным договорам аренды соответствуют среднерыночным данным. Анализ ставки аренды на рыночность представлен в Таблица 5.13.

В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагент по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, по просьбе Заказчика, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Расчет стоимости в рамках доходного подхода производился на основании данных отчетности о фактическом приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г., 2019 г., 2020 г. и 8 мес. 2021 г.

Данные отчетности за 2017 г. представлены в таблице 8.1, за 2018 г. - в таблице 8.2, за 2019 г. – в таблице 8.3, за 2020 г.- в таблице 8.4, за январь-август 2021 г. в таблице 8.5. Расчет потенциального валового дохода приведен в табл. 8.6.

**Таблица 8.1. Данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2017 г.**

| Период | Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов) | Ед. измерения | Отчетная дата |
|---|---|---|---|
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь 2017 г. | 16 300 956,14 | руб. без НДС | 31.01.2017 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за февраль 2017 г. | 15 988 503,20 | руб. без НДС | 28.02.2017 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за март 2017 г. | 16 613 310,86 | руб. без НДС | 31.03.2017 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за апрель 2017 г. | 16 248 892,33 | руб. без НДС | 28.04.2017 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за май 2017 г. | 16 226 474,23 | руб. без НДС | 31.05.2017 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июнь 2017 г. | 16 157 782,83 | руб. без НДС | 30.06.2017 |

| Период | Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов) | Ед. измерения | Отчетная дата |
|---|---|---|---|
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июль 2017 г. | 16 193 547,48 | руб. без НДС | 31.07.2017 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за август 2017 г. | 16 217 582,37 | руб. без НДС | 31.08.2017 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за сентябрь 2017 г. | 16 134 144,59 | руб. без НДС | 29.09.2017 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за октябрь 2017 г. | 16 103 558,73 | руб. без НДС | 31.10.2017 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за ноябрь 2017 г. | 19 798 832,33 | руб. без НДС | 30.11.2017 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за декабрь 2017 г. | 12 707 134,79 | руб. без НДС | 31.12.2017 |

*Источник: данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2017 г.*

### Таблица 8.2. Данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2018 г.

| Период | Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов) | Ед. измерения | Отчетная дата |
|---|---|---|---|
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь 2018 г. | 16 260 756,40 | руб. без НДС | 31.01.2018 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за февраль 2018 г. | 16 275 135,95 | руб. без НДС | 28.02.2018 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за март 2018 г. | 16 276 751,49 | руб. без НДС | 31.03.2018 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за апрель 2018 г. | 16 302 572,43 | руб. без НДС | 30.04.2018 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за май 2018 г. | 16 363 962,48 | руб. без НДС | 31.05.2018 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июнь 2018 г. | 16 352 557,45 | руб. без НДС | 30.06.2018 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июль 2018 г. | 16 342 802,42 | руб. без НДС | 31.07.2018 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за август 2018 г. | 16 453 970,77 | руб. без НДС | 31.08.2018 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за сентябрь 2018 г. | 16 479 008,04 | руб. без НДС | 30.09.2018 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за октябрь 2018 г. | 16 407 236,02 | руб. без НДС | 31.10.2018 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за ноябрь 2018 г. | 16 414 119,14 | руб. без НДС | 30.11.2018 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за декабрь 2018 г. | 16 457 138,17 | руб. без НДС | 31.12.2018 |

*Источник: данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2018 г.*

### Таблица 8.3. Данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2019 г.

| Период | Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов) | Ед. измерения | Отчетная дата |
|---|---|---|---|
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь 2019 г. | 16 536 249,21 | руб. без НДС | 31.01.2019 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за февраль 2019 г. | 16 490 390,45 | руб. без НДС | 28.02.2019 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за март 2019 г. | 16 440 251,69 | руб. без НДС | 31.03.2019 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за апрель 2019 г. | 16 459 225,31 | руб. без НДС | 30.04.2019 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за май 2019 г. | 16 407 087,47 | руб. без НДС | 31.05.2019 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июнь 2019 г. | 16 405 080,80 | руб. без НДС | 28.06.2019 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июль 2019 г. | 16 371 753,61 | руб. без НДС | 31.07.2019 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за август 2019 г. | 16 364 326,54 | руб. без НДС | 31.08.2019 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за сентябрь 2019 г. | 16 426 030,84 | руб. без НДС | 30.09.2019 |

| Период | Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов) | Ед. измерения | Отчетная дата |
|---|---|---|---|
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за октябрь 2019 г. | 16 367 942,55 | руб. без НДС | 31.10.2019 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за ноябрь 2019 г. | 16 351 009,70 | руб. без НДС | 30.11.2019 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за декабрь 2019 г. | 16 477 254,41 | руб. без НДС | 31.12.2019 |

*Источник: данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2019 г.*

### Таблица 8.4. Данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2020 г.

| Период | Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов) | Ед. измерения | Отчетная дата |
|---|---|---|---|
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь 2020 г. | 16 390 658,54 | руб. без НДС | 31.01.2020 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за февраль 2020 г. | 16 398 553,59 | руб. без НДС | 29.02.2020 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за март 2020 г. | 16 497 073,71 | руб. без НДС | 31.03.2020 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за апрель 2020 г. | 16 563 795,92 | руб. без НДС | 30.04.2020 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за май 2020 г. | 16 283 734,01 | руб. без НДС | 31.05.2020 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июнь 2020 г. | 1 325 853,92 | руб. без НДС | 28.06.2020 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июль 2020 г. | 16 464 320,29 | руб. без НДС | 31.07.2020 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за август 2020 г. | 16 604 782,20 | руб. без НДС | 31.08.2020 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за сентябрь 2020 г. | 16 647 891,27 | руб. без НДС | 30.09.2020 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за октябрь 2020 г. | 16 674 344,67 | руб. без НДС | 31.10.2020 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за ноябрь 2020 г. | 16 659 464,21 | руб. без НДС | 30.11.2020 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за декабрь 2020 г. | 16 647 807,24 | руб. без НДС | 31.12.2020 |

*Источник: данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2020 г.*

### Таблица 8.5. Данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 8 мес. 2021 г.

| Период | Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов) | Ед. измерения | Отчетная дата |
|---|---|---|---|
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь 2021 г. | 16 661 946,31 | руб. без НДС | 31.01.2021 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за февраль 2021 г. | 16 680 983,45 | руб. без НДС | 28.02.2021 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за март 2021 г. | 16 617 098,25 | руб. без НДС | 31.03.2021 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за апрель 2021 г. | 16 676 681,42 | руб. без НДС | 30.04.2020 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за май 2021 г. | 16 637 914,81 | руб. без НДС | 31.05.2020 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июнь 2021 г. | 16 595 046,47 | руб. без НДС | 28.06.2020 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за июль 2021 г. | 16 630 319,56 | руб. без НДС | 31.07.2020 |
| Отчетность о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за август 2021 г. | 16 688 772,40 | руб. без НДС | 31.08.2020 |

*Источник: данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь-август 2021 г.*

**Таблица 8.6. Расчет потенциального валового дохода**

| Хар-ка | Ед. Изм-я | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. | 8 мес. 2021 г. | 2021 г. (прогноз) | 2021-2022 гг. (прогноз) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду, руб./год без НДС (с учетом эксплуатационных расходов) | руб. без НДС | 196 386 010,76 | 197 096 602,58 | 183 158 279,57 | 133 188 762,67 | 199 666 700,11[104] | 203 206 889,82[105] |

*Источник: данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г, данные отчетности о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2018 г., 2019 г., 2020 г. и 8 мес. 2021 г., анализ АО "НЭО Центр"*

Таким образом, прогнозная величина потенциального валового дохода на 2021-2022 года составляет **203 206 890 руб./год без учета НДС.**

## 8.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

Величина ДВД от оцениваемого объекта, стоимость которого определяется в рамках доходного подхода, рассчитывается следующим образом:

$$ДВД = ПВД \times (1 - П_а) \times (1 - П_{нд}) + Д_{пр},$$

где:

**ПВД** — потенциальный валовой доход от оцениваемого объекта;

**$П_а$** — потери при сборе арендной платы;

**$П_{нд}$** — потери от недоиспользования площадей;

**$Д_{пр}$** — прочие доходы.

Потери арендной платы от недоиспользования площадей и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь[106]:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на недосбор арендной платы. Методика и алгоритм

[104] Факт за 8 мес. 2021 г. * (Факт за 2019 г./Факт за 8 мес. 2019 г.)

Исполнителем было принято решение прогнозировать величину потенциального валового дохода по данным 2019 г., так как в 2020 г. был введен карантин в Москве и торговые центры были закрыты, за исключением продуктовых магазинов.

[105] Прогноз на 2021 г./12 мес. *2 мес. (2021 г.) + прогноз на 2021 г./12 мес. *10 мес. (2022 г.)*48 (курс с 1.01.2022 г.)/47 (курс до 01.01.2022 г.). Базовая арендная ставка Согласно п. 2.1 Договора аренды указана в долларах США и в соответствии с ДС №3 от 13.03.2015 г. курс доллара США зафиксирован на уровне 47 руб. за 1 долл. США, в соответствии с ДС №12 от 18.10.2021 г. курс доллара США зафиксирован на уровне 48 руб. за 1 долл. США за период с 01 января 2022 года по 31 октября 2022 года (включительно).

[106] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

расчета действительного валового дохода приведены в приложении 3 к Отчету ("Основные методологические положения оценки")

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. По состоянию на дату проведения оценки помещения объекта оценки сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. На основании произведенного мониторинга рынка, консультаций с профессиональными участниками рынка, а также опираясь на фактические данные, предоставленные Заказчиком, было выявлено, что в среднем по рынку совокупный показатель потерь при сборе арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому, варьируется в диапазоне 1-5%. Учитывая тот факт, что заключен долгосрочный договор и дополнительными соглашениями предусмотрен валютный коридор, что снижает риски недополучения арендных платежей, а также использованы фактические годовые данные по выручке от сдачи недвижимого имущества в аренду. Исполнитель принял для оцениваемого объекта поправку на недосбор арендной платы равной 0%.

## 8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

**Операционные расходы** необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[107]. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"[108] аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть включен в ставку арендной платы или оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- эксплуатационные расходы;
- налог на имущество;
- затраты на страхование;
- плата за земельные участки;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- расходы на вознаграждение управляющей компании.

**Определение величины эксплуатационных расходов**

В рамках настоящего Отчета при определении стоимости объекта оценки величина эксплуатационных расходов учитывалась в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком. На основании данных, предоставленных Заказчиком, величина эксплуатационных расходов по итогам 2016 г. составляет 13 488 780,53 руб. без учета НДС, за 2017 г. составляет 13 228 484,07 руб. без учета НДС, за 2018 г. составляет 13 995 884,21 руб. без учета НДС, за 2019 г. – 14 237 664,92 руб. без учета НДС., за 2020 г. – 14 032 690,71 руб. без учета НДС, за 8 мес. 2021 г. – 10 869 693,07 руб. без учета НДС.

В рамках настоящего Отчета величина эксплуатационных расходов, была принята на основании фактических данных, предоставленных Заказчиком, поскольку данные величины, соответствуют среднерыночным данным (верхней границе). Анализ приведен в табл. ниже.

[107] Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, — М.: Финансы и статистика, 2007. — С. 124.

[108] Федотова М.А., Рослова В.Ю. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. — С. 310.

### Таблица 8.7. Анализ фактических эксплуатационных расходов на соответствие среднерыночным данным

| Параметр | Фактические данные по итогам 2020 г., тыс. руб./год без НДС | Фактические данные, руб./кв. м/год без НДС | Среднерыночные данные, руб./кв. м/год без НДС по состоянию на 1 кв. 2021 г. | Источник информации |
|---|---|---|---|---|
| Эксплуатационные (операционные условно-переменные) расходы | 14 032 690,71 | 12 639 руб./кв. м/год | 6 000 — 15 000 руб./кв. м/год | https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/315/report.pdf |

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

Расчет величины эксплуатационных расходов приведен в табл. ниже.

### Таблица 8.8. Расчет величины эксплуатационных расходов

| Характеристика | Ед. измерения | 2016 г. | 2017 г. | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. | 8 мес. 2021 г. | 2021 г. (прогноз) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь объекта | кв. м | 1 110,30 | 1 110,30 | 1 110,30 | 1 110,30 | 1 110,30 | 1 110,30 | 1 110,30 |
| Эксплуатационные расходы | руб./год без НДС | 13 488 780,53 | 13 228 484,07 | 13 995 884,21 | 14 237 664,92 | 14 032 690,71 | 10 869 693,07 | 16 348 429,94[109] |
| Величина эксплуатационных расходов | руб./кв. м/год без НДС | 12 149 | 11 914 | 12 605 | 12 823 | 12 639 | - | 14 724 |

*Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"*

Таким образом, величина эксплуатационных расходов в 2021 г. принята на уровне **16 348 430 руб. /год без НДС.**

**Методика определения величины налога на имущество** приведена в Приложении 3 к Отчету "Основные методологические положения оценки".

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20 февраля 2019 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 1 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или

[109] Факт за 8 мес. 2021 г. * (Факт за 2019 г./Факт за 8 мес. 2019 г.)

Исполнителем было принято решение прогнозировать величину эксплуатационных расходов по данным 2019 г., так как в 2020 г. был введен карантин в Москве и торговые центры были закрыты, за исключением продуктовых магазинов.

коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

- расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме превышает 3 000 кв. метров;
- объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства.
- жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.
- отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) и помещений в них, включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 Закона "О налоге на имущество организаций", если указанные здания (строения, сооружения) предназначены для использования в соответствии с кадастровыми паспортами или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости и (или) фактически используются в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
- нежилых помещений, находящихся в зданиях (строениях, сооружениях), включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 настоящего Закона "О налоге на имущество организаций", если назначение таких помещений в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Таким образом, налогооблагаемая база была рассчитана, на основании данных о кадастровой стоимости недвижимости, указанной в Постановлении Правительства Москвы №788-ПП от 21.11.2014 г. "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве". Ставка налога на имущество, согласно Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20.02.2019 г.), на 2021 год составляет 1,8% от кадастровой стоимости объекта, на 2022 год - 1,9%.

Таким образом, налогооблагаемая база была принята равной кадастровой стоимости и составила 266 291 621 руб.

Величина налога на имущество составила **5 001 905 руб.**

**Таблица 8.9. Расчет величины налога на имущество**

| Кадастровая стоимость, руб. | Ставка налога до 31.12.2021 г., % | Ставка налога с 01.01.2022 г., % | Величина налога на имущество, руб./год |
|---|---|---|---|
| 266 291 621 | 1,8 | 1,9 | 266 291 621 руб. × 1,8%/365 дн. × 79 дн. + 266 291 621 руб. × 1,9%/ 365 дн. × (365 дн. - 79 дн.) = **5 001 905** |

*Источник: расчет АО "НЭО Центр"*

**Расходы на страхование** — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", группа "АльфаСтрахование", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне

0,01–4,80% от страховой стоимости[110]. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

**Таблица 8.10. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)**

| Компания | Минимальное значение, % | Максимальное значение, % | Среднее значение, % |
|---|---|---|---|
| Россгострах | 0,06% | | 0,06% |
| СОГАЗ | 0,11% | 0,93% | 0,52% |
| Ингострах | 0,01% | 4,80% | 2,40% |
| Согласие | 0,01% | 0,02% | 0,02% |
| ВТБ страхование | 0,03% | 0,70% | 0,37% |
| **Среднее значение** | **0,04%** | **1,61%** | **0,67%** |

*Источник: https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html*

Таким образом, величина расходов на страхование определялась как 0,04% от среднегодовой балансовой стоимости, и составила **754 118 руб. /год**.

В качестве балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, т. к. она может отличаться от рыночной в несколько раз. По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

**Таблица 8.11. Расчет остаточной балансовой стоимости**

| Наименование показателя | Единица измерения | Значение |
|---|---|---|
| Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки | руб. без НДС | 1 783 487 019 |
| Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки | руб. без НДС | 1 724 037 452 |
| Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки | руб. без НДС | 1 753 762 236 |

*Источник: расчеты АО "НЭО Центр"*

**Арендная плата за земельный участок**, относящийся к оцениваемому помещению, принималась равной 1,5%[111] от кадастровой стоимости земельного участка, и составила **345 213 руб./год.**

**Таблица 8.12. Расчет арендной платы за земельный участок**

| Наименование | Характеристика |
|---|---|
| Площадь земельного участка, соток | 189,83 |
| Площадь оцениваемой части земельного участка, соток | 2,1344 |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб. | 2 046 846 720,75 |
| Кадастровая стоимость, приходящаяся на оцениваемую часть земельного участка, руб. | 23 014 221,36 |
| **Арендная плата за земельный участок, 1,5% от кадастровой стоимости (НДС не облагается), руб.** | **345 213** |

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

[110] https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html

[111] Согласно договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-026997 14.07.2004 г., а также Законодательству - http://docs.cntd.ru/document/3665449.

**Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)**

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования[112].

Расчет первоначальной стоимости строительно-монтажных работ оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки представлен в таблице ниже.

**Таблица 8.13. Расчет первоначальной стоимости строительно-монтажных работ оцениваемого объекта**

| Характеристика | Ед. измерения | Торговая недвижимость | | Источник |
|---|---|---|---|---|
| | | Минимальное значение | Максимальное значение | |
| Себестоимость строительства торговых центров (для монолитных зданий) | руб./кв. м с НДС | 40 000 | 45 000 | https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czentrov-czenyi-za-m2.html |
| Себестоимость строительства коммерческих зданий (с монолитным ж/б каркасом) | руб./кв. м с НДС | 30 000 | 36 000 | http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115 |
| Себестоимость строительства торговых центров (с монолитным ж/б каркасом) | руб./кв. м с НДС | 27 000 | 33 000 | https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi |
| Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки | руб./кв. м с НДС | 32 333 | 38 000 | |
| **Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки для г. Москвы (среднее значение)** | **руб./кв. м без НДС** | | **31 667** | |

*Источник: расчеты АО "НЭО Центр"*

**Таблица 8.14. Затраты на строительство**

| Показатель | Показатель |
|---|---|
| Себестоимость строительства торговых зданий, без НДС | 31 667 |
| Площадь помещения, кв. м | 1 110.30 |
| **Затраты на строительно-монтажные работы, руб. без учета НДС** | **35 159 500** |

*Источник: расчеты АО "НЭО Центр"*

[112] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

**Таблица 8.15. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта капитального строительства**

| Наименование показателя | Ед. изм. | Показатель |
|---|---|---|
| Затраты на строительно-монтажные работы, без учета НДС | руб. без НДС | 35 159 500 |
| Доля СМР в общей стоимости строительства объекта, % | % | 83,0%[113] |
| Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб. | руб. без учета НДС | 29 182 385 |
| Укрупненные ежегодные расходы на капитальный ремонт | % | 2%[114] |
| **Отчисления в резерв, в год** | **руб. без НДС** | **703 190** |

*Источник: расчеты АО "НЭО Центр"*

### Расходы на управляющую компанию

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка[115], специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании составляет 3–10% от действительного валового дохода за вычетом расходной части, кроме налогов.

В рамках настоящего Отчета оплата услуг управляющей компании принята на основании фактических данных, предоставленных Заказчиком, поскольку данная величина, соответствуют среднерыночным данным. Анализ приведен в табл. ниже.

**Таблица 8.16. Анализ фактических расходов на оплату услуг управляющей компании на соответствие среднерыночным данным**

| Параметр | Фактические данные по итогам 2020 г., руб./год без НДС | Процент от ДВД, % | Среднерыночные данные процента от ДВД, % | Источник информации |
|---|---|---|---|---|
| Оплата услуг управляющей компании | 16 931 148,91 | 9,24% | 3-10% | Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway, №234, сентябрь 2014 г. (стр. 123) |

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

[113] http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17

[114] http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

[115] "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS,"ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Величина расходов представлена в таблице ниже.

**Таблица 8.17. Данные о фактических расходах на управление фондом за 2016 – 2020, 3 мес. 2021 г., прогноз 2021 г.**

| Вид затрат | Факт за 2016 г., руб. без НДС | Факт за 2017 г., руб. без НДС | Факт за 2018 г., руб. без НДС | Факт за 2019 г., руб. без НДС | Факт за 2020 г., руб. без НДС | Факт 8 мес. 2021 г. | 2021 г. (прогноз)[116] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Среднегодовые затраты на управление | 13 414 352,13 | 14 284 956,31 | 14 281 794,50 | 14 947 225,35 | 16 931 148,91 | 11 304 742,16 | 17 595 301,98 |

*Источник: данные, предоставленные Заказчиком, прогнозы АО "НЭО Центр"*

Данная величина соответствует среднерыночным данным и составляет **17 595 302 руб. (что составляет 8,81% от ДВД).**

## 8.2.4. Этап 3. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в табл. 8.10.

## 8.2.5. Этап 4. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании рыночных данных, сформированных по итогам исследований крупных консалтинговых компаний и экспертов на рынке недвижимости и инвестиций.

**Таблица 8.18. Расчет коэффициента капитализации**

| Источник | Минимальное значение | Максимальное значение | Среднее значение | Ссылка на источник информации |
|---|---|---|---|---|
| СтатРиелт | 8,00% | 11,00% | 9,50% | https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2529-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda |
| JLL | 9,25% | 10,50% | 9,88% | https://www.jll.ru/ru/аналитика-и-тренды/исследования/overview-of-the-real-estate-investment-market-in-russia-for-the-2nd-quarter-of-2021 |
| Cushman& Wakefield | - | - | 9,50% | http://cwrussia.ru/analytics/reviews/ |
| Knight Frank | 9,50% | 11,00% | 10,25% | https://new-retail.ru/business/i_polugodie_2021_goda_kak_izmenilsya_obem_investitsiy_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii3927/ |
| Colliers | 9,00% | 10,00% | 9,50% | https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-investment-2021 |
| **Среднее значение** | **9,00%** | **10,63%** | **9,77%** | |

*Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"*

Учитывая индивидуальные характеристики объекта (класс объекта, местоположение, наличие долгосрочного договора аренды), Исполнителем было принято решение в рамках настоящего Отчета принять величину ставки капитализации на уровне минимального значения – **9,0%**, так как по состоянию на дату оценки на оцениваемое помещение заключен долгосрочный договор аренды, а также объект относится к высококлассной торговой недвижимости.

[116] Факт за 8 мес. 2021 г. * (Факт за 2020 г./Факт за 8 мес. 2020 г.)

## 8.2.6. Этап 5. Результаты определения стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

В рамках реализации **Этапа 5** была определена стоимость оцениваемого помещения в рамках доходного подхода.

В рамках метода прямой капитализации стоимость объекта оценки определяется путем капитализации чистого операционного дохода (деление чистого операционного дохода на коэффициент капитализации). Подробное описание метода прямой капитализации приведено в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

**Таблица 8.19. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода**

| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Значение |
|---|---|---|---|
| 1 | Общая площадь объекта недвижимости | кв. м | 1 110,30 |
| 2 | Величина арендной ставки за 1 кв. м в год (с учетом эксплуатационных расходов) | руб./кв. м/год без НДС | 183 020 |
| **3** | **ПВД от оцениваемого помещения (с учетом эксплуатационных расходов)** | **руб./год без НДС** | **203 206 890** |
| 4 | Коэффициент недосбора арендной платы | % | 0% |
| **5** | **ДВД от оцениваемого помещения (без эксплуатационных расходов)** | **руб./год без НДС** | **203 206 890** |
| 6 | Кадастровая стоимость помещения | руб. | 266 291 621 |
| 7 | Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки | руб. без НДС | 1 783 487 019 |
| 8 | Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки | руб. без НДС | 1 724 037 452 |
| 9 | Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки | руб. без НДС | 1 753 762 236 |
| 10 | Налог на имущество (% от кадастровой стоимости в 2021 г.) | руб./год | (5 001 905) |
| 11 | Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости) | руб./год | (754 118) |
| 12 | Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт | руб./год без НДС | (703 190) |
| 13 | Эксплуатационные расходы | руб./год без НДС | (16 348 430) |
| 14 | Арендная плата за земельный участок, относящийся к помещению | руб./год без НДС | (345 213) |
| 15 | Расходы на управляющую компанию | руб./год без НДС | (17 595 302) |
| **16** | **Итого операционные расходы** | **руб./год без НДС** | **(40 748 158)** |
| **17** | **Чистый операционный доход от объекта оценки** | **руб./год без НДС** | **162 458 732** |
| 18 | Коэффициент капитализации | % | 9,00% |
| 19 | Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода | руб. без НДС | 1 805 097 019 |
| 19.1. | в т.ч. стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому помещению | руб. без НДС | 21 610 000 |
| **20** | **Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, округленно** | **руб. без НДС** | **1 805 097 000** |

*Источник: расчеты АО "НЭО Центр"*

Стоимость помещения, входящего в состав объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составила:

**1 805 097 000 (Один миллиард восемьсот пять миллионов девяносто семь тысяч) руб.**

# РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

## 9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на одном подходе к оценке (доходном для помещения и сравнительном для права аренды земельного участка), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных на основе различных подходов, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

**Краткая характеристика доходного подхода**

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Особенно важным является то обстоятельство, что данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

**Краткая характеристика сравнительного подхода**

Сравнительный подход при оценке оказывает большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

## 9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости оцениваемого помещения, опираясь на значительный объем информации, Исполнитель применял доходный подход, которому присваивается вес 1,0.

При расчете стоимости права аренды земельного участка применялся метод распределения, которому также присваивается вес 1,0.

**Таблица 9.1. Согласование результатов и расчет справедливой стоимости объекта оценки**

| № п/п | Вид стоимости | Стоимость в рамках подхода (без учета НДС, руб.) | Удельный вес подхода | Величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, руб. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Стоимость помещения в рамках доходного подхода | 1 805 097 000 | 1,0 | 1 805 097 000 |
| 2 | Стоимость помещения в рамках сравнительного подхода | Не применялся | – | – |
| 3 | Стоимость помещения в рамках затратного подхода | Не применялся | – | – |
| **4** | **Итоговая стоимость помещения (без учета НДС (20%))** | | | **1 805 097 000** |
| 4.1 | справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода | | | –[117] |

*Источник: расчеты АО "НЭО Центр"*

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составляет:

**1 805 097 000 (Один миллиард восемьсот пять миллионов девяносто семь тысяч) руб.**

[117] Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что справедливая стоимость права аренды земельного участка входит в состав нежилого помещения.

# РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299, (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, отраженных в "Описание процесса осмотра объекта оценки" раздела 3.5 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

**Оценщик,**
**руководитель проектов,**
**Департамент финансового**
**консультирования и оценки** — **Т. А. Соломенникова**

**Партнер,**
**Департамент финансового**
**консультирования и оценки** — **А. Ф. Матвеева**

# РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

*Данные, предоставленные Заказчиком:*

- копия договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №М-01-026997 14.07.2004 г.;
- копия дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 14.07.2004 г. №М-01-026997 от 03.10.2013 г.;
- копия дополнительного соглашения №АТ-2-041017В от 04.10.2017 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г;
- копия дополнительного соглашения №АТ-3-041017В от 04.10.2017 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г;
- копия дополнительного соглашения №АТ-1-260918В от 26.09.2018 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г;
- копия дополнительного соглашения №АТ-1-230919В от 23.09.2019 г. к соглашению об эксплуатации №СУ 03/1-02/10 от 09.11.2010 г;
- копия кадастрового паспорта земельного участка №77/501/14-369454 от 16.04.2014 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/414374659 от 01.09.2021 г.;
- копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2021/414270947 от 31.08.2021 г.;
- копия кадастрового паспорта помещения;
- копии отчетов о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г., 2019 г., 2020 г. и 8 мес. 2021 г.;
- копию справки о балансовой стоимости имущества № АТ-1-011021И от 01.10.2021 г.

*Нормативные акты:*

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

*Стандарты оценки:*

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;

- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

*Научная литература:*

- Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: Инфра-М, 1997;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., 1997;
- Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. М., 1994;
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995.

*Порталы:*

- www.rusbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.move.ru;
- www.statrielt.ru;
- www.ocenschiki-i-eksperty.ru;
- www.knightfrank.ru;
- www.jll.ru;
- www.colliers.com.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

# ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

**Заказчик:**

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"



Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015

СМАО

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Акционерное общество "НЭО Центр"**

*Является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»*

ИНН 7706793139
Адрес: 119017,г. Москва, Пыжевский переулок., д.5, стр.1, офис 160

Свидетельство **№ 1090**
Дата выдачи: **23 октября 2007**

Ассоциация "СМАО"

*Генеральный директор* *А.И. Вяселева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ №08305/776/0000025/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков **№08305/776/0000025/20** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: **АО «НЭО Центр»**
Местонахождение:119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр.1, офис 160
ИНН 7706793139

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей, возникшим в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности, в том числе обязанностью Страхователя в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в связи с наступлением указанных выше обстоятельств;
б) риском наступления ответственности за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу (имущественным интересам) третьих лиц (Выгодоприобретателей) в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, связанных с наступлением ответственности Страхователя по указанным в п. а) и п. б) п. 2.1 Договора страхования.

**Страховой случай:** события, указанные в п. 2.2.1 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.

*Полис № 08305/776/0000025/20*

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

**Лимит ответственности**: по одному страховому случаю устанавливается в размере 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.

**Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя** по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия Договора страхования, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 Договора страхования.

**Территория страхования:** Российская Федерация, Украина, Казахстан.

**Срок действия Договора страхования:**
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2021 г. включительно.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение периода страхования и/или не позднее 3 (трех) лет после окончания действия договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 00 часов 00 минут 01 января 2016 г. по 24 часа 00 минут 31 декабря 2020 г.

**Страховщик:**
**АО «АльфаСтрахование»**

/ Горин А. Э./

**Страхователь:**
**АО «НЭО Центр»**

/Плотникова В. В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«26» ноября 2020 г.

*Полис № **08305/776/0000025/20***

СМАО
119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

**ВЫПИСКА**
**из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»**

Дата выдачи: 27 сентября 2021 г.

**Акционерное общество «НЭО Центр» (АО "НЭО Центр")** является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

Генеральный директор Ассоциации СМАО Суслова С. В.

ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

**ДОВЕРЕННОСТЬ №11/21**

**Первое февраля две тысячи двадцать первого года**

**город Москва**

Настоящей доверенностью **акционерное общество «НЭО Центр»,** ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество), **в лице генерального директора Плотниковой Валерии Владимировны,** действующей на основании устава, уполномочило

**гражданку Матвееву Арину Фаназилевну** (паспорт серия 45 15 №508186, выдан 12.01.2016 г. отделением УФМС России по г. Москве по району Красносельский, код подразделения 770-006, адрес регистрации: г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 6, кв. 22)

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание консультационных и иных услуг, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 3 000 000 (Три миллиона) руб., в т. ч. НДС, а также изменять, дополнять, отказываться от исполнения и расторгать вышеуказанные договоры;
- заключать договоры с российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также с индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика) на выполнение работ, оказание услуг (за исключением рамочных договоров), сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 000 000 (Один миллион) руб., в т. ч. НДС, подписывать акты сдачи-приемки услуг (работ) по таким договорам, дополнять, расторгать, отказываться от исполнения, а также выполнять иные действия, необходимые для исполнения настоящего поручения;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с российскими и зарубежными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 500 000 (Пятьсот тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с физическими лицами от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 100 000 (Сто тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг и выполнению работ, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, претензии, ответы на претензии, протоколы совещаний; подписывать отчеты об оценке, бизнес-планы, заключения, инженерные записки и иные результаты услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом; акты сдачи-приемки услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также подписывать соглашения о конфиденциальности, соглашения о сотрудничестве, агентские договоры и соглашения о консорциуме.

**Настоящая доверенность выдана сроком на 1 (Один) год, без права передоверия.**

**Образец подписи уполномоченного лица** _____ **А. Ф. Матвеева**

**Генеральный директор** **В. В. Плотникова**

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
www.neoconsult.ru

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г. № 2000

## Соломенникова
## Татьяна Алексеевна

Паспорт 94 04 522315, выдан УВД г. Воткинска и Воткинского района Удмуртской Республики. Дата выдачи 23.12.2004 г. Код подразделения 182-006

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.04.2016 г. за № 2000

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.03.2016 г.

Президент А. В. Каминский

002775

*Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»*

ЗАО «Опцион» Москва, 2015 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 683. Тел. (495) 726-47-42, www.opcion.ru

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024799-1 «15» июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «15» июля 2021 г. № 208

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «15» июля 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 484


016164 - КА1

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

## ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ №08305/776/0000009/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/0000009/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: **Оценщик Соломенникова Татьяна Алексеевна**
Местонахождение: 141196, Московская обл., г. Фрязино, пр-кт Мира, 18а, кв. 21
ИНН 180401952057

**Объект страхования:**
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай**: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей

**Территория страхового покрытия**: Россия, Грузия, Казахстан, Белоруссия.

**Безусловная франшиза не установлена**.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2022 г.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**
**АО «АльфаСтрахование»**

_____/Орлов Д. А./

**Страхователь:**
**Соломенникова Татьяна Алексеевна**

_____/ Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«25» мая 2021 г.

*Полис №08305/776/0000009/21*

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ в интересах оценщика!

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 42120**
**из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**АО "НЭО Центр"**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 года за регистрационным номером № 2000**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости".**

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

1) **Оценщик работает в АО "НЭО Центр" (основное место работы) в должности старшего специалиста по оценке активов, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 г. (источник информации – данные Оценщика);**
2) **Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП-I № 186083 от 31.10.2007 г. выдан ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. Повышение квалификации было пройдено в Московском государственном университете технологий и управления имени К.Г. Разумовского в 2013 г. по программе «Оценочная деятельность», в Московском государственном университете технологий и управления в 2010 г.**

**по программе «Оценочная деятельность» (источник информации – данные Оценщика);**

3) **За последние два года Оценщик подписал 285 (Двести восемьдесят пять) отчетов:**
   **- 273 отчета об оценке недвижимости;**
   **- 12 отчетов об оценке земельного участка;**
4) **За последние два года Оценщик принимал участие в составлении 10 отчетов об оценке предприятия или его части;**
5) **Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию поступали;**
6) **Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;**
7) **По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;**
8) **Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;**
9) **За 2018 – 2021 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией выдавалось 19 (девятнадцать) положительных экспертных заключений.**

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18.05.2021 г.

Дата составления выписки 18.05.2021 г.

Начальник отдела реестра  Д.А. Буравцева

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

# ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

**Заказчик:**

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 31.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| **Помещение** | | | |
|---|---|---|---|
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела 1 | Всего листов раздела 1: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **01.09.2021 № 99/2021/414374659** | | | |
| Кадастровый номер: | | **77:01:0003004:2248** | |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 77:01:0003004 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 24.12.2013 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер: 1106/, Инвентарный номер: XI (ком.87), Условный номер: 167814 |
| Адрес: | Москва, Басманный, ул. Земляной Вал, д. 33, пом. XI (ком.87) |
| Площадь: | 1110.3 |
| Назначение: | Нежилое помещение |
| Наименование: | Нежилое помещение |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | Этаж № 1 |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 266291620.66 |

| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
|---|---|---|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

| **Помещение** | | | |
|---|---|---|---|
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела 1 | Всего листов раздела 1: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **01.09.2021 № 99/2021/414374659** | | | |
| Кадастровый номер: | | **77:01:0003004:2248** | |

| | |
|---|---|
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:01:0003004:1022 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |

| | |
|---|---|
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют |
| Сведения о кадастровом инженере: | |
| данные отсутствуют | |

| | |
|---|---|
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |

| | | |
|---|---|---|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

| **Помещение** | | | |
|---|---|---|---|
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела 1 | Всего листов раздела 1: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **01.09.2021 № 99/2021/414374659** | | | |
| Кадастровый номер: | | **77:01:0003004:2248** | |

| | |
|---|---|
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Бондаренко Владимир Юрьевич |

| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
|---|---|---|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 2

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

| **Помещение** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| (вид объекта недвижимости) | | | | |
| Лист № ___ Раздела **2** | Всего листов раздела **2**: ___ | | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **01.09.2021 № 99/2021/414374659** | | | | |
| Кадастровый номер: | | | **77:01:0003004:2248** | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Правообладатель (правообладатели): | | 1.1. | данные о правообладателе отсутствуют |
| 2. | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | | 2.1. | Долевая собственность, № 77-77-12/028/2010-884 от 27.10.2010 |
| 3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| | 3.1.1. | вид: | | Доверительное управление |
| | | дата государственной регистрации: | | 27.10.2010 |
| | | номер государственной регистрации: | | 77-77-12/028/2010-884 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | по 31.01.2036 |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950 |
| | | основание государственной регистрации: | | 'Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 07.09.2010 за № 1899-94168527; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 14.09.2010 № 12-08/22477; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 13.09.2010 ' от 07.09.2010 |
| | 3.1.2. | вид: | | Аренда (в том числе, субаренда) |
| | | дата государственной регистрации: | | 09.08.2010 |
| | | номер государственной регистрации: | | 77-77-11/148/2010-028 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | С даты подписания Акта приемки-передачи до 01.06.2030г. |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью "Алькор и Ко", ИНН: 7729265128 |
| | | основание государственной регистрации: | | 'Договор аренды нежилого помещения от 02.06.2010г. № 001/10 ' от 02.06.2010 |
| 5. | Заявленные в судебном порядке права требования: | | | данные отсутствуют |
| 6. | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | | | данные отсутствуют |
| 7. | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | | | данные отсутствуют |
| 8. | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | | | |
| 9. | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | | | данные отсутствуют |
| 10. | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | | данные отсутствуют |

| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
|---|---|---|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 31.08.2021 г., поступившего на рассмотрение 31.08.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Земельный участок** | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела **1** | Всего листов раздела **1**: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **31.08.2021 № 99/2021/414270947** | | | |
| Кадастровый номер: | | **77:01:0003004:58** | |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 77:01:0003004 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 13.02.2008 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Условный номер: М-01-026997 |
| Адрес: | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.<br>Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Земляной Вал, вл 33 |
| Площадь: | 18983 +/- 48кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 2046846720.75 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 77:01:0003004:2180, 77:01:0003004:1022 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | |

| | | |
|---|---|---|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

| **Земельный участок** | | | |
|---|---|---|---|
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела 1 | Всего листов раздела 1: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **31.08.2021 № 99/2021/414270947** | | | |
| Кадастровый номер: | | **77:01:0003004:58** | |

| | |
|---|---|
| Категория земель: | Земли населённых пунктов |
| Виды разрешенного использования: | объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5), объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7), объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5), участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей (1.2.3), объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания, в т.ч. приемные пункты предприятий (1.2.5), объекты размещения зрелищных организаций (1.2.7) |
| Сведения о кадастровом инженере: | Фролкин Сергей Александрович №77-10-58 |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков: | данные отсутствуют |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют |

| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
|---|---|---|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Земельный участок** | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела **1** | Всего листов раздела **1**: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **31.08.2021 № 99/2021/414270947** | | | |
| Кадастровый номер: | | **77:01:0003004:58** | |

| | |
|---|---|
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Бондаренко Владимир Юрьевич |

| | | |
|---|---|---|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 2

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Земельный участок** | | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | | |
| Лист № ___ Раздела **2** | Всего листов раздела **2**: ___ | | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **31.08.2021 № 99/2021/414270947** | | | | |
| Кадастровый номер: | | | **77:01:0003004:58** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Правообладатель (правообладатели): | 1.1. | данные о правообладателе отсутствуют |
| 2. | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. | не зарегистрировано |
| 3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 3.1.1. вид: | | Аренда (в том числе, субаренда) |
| | 3.1.1. дата государственной регистрации: | | 10.08.2006 |
| | 3.1.1. номер государственной регистрации: | | 77-77-14/005/2006-337 |
| | 3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | С даты государственной регистрации до 25.07.2051 |
| | 3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Компания с ограниченной ответственностью "АЛКЕСТЕ ТРЕЙДИНГ СиУай. ЛИМИТЕД" ALKESTE TRADING CY. LIMITED |
| | 3.1.1. основание государственной регистрации: | | 'Соглашение от 17.01.2006 о вступлении в договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора от 14.07.2004 № М-01-026997' от 17.01.2006;<br>'Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы' №4156-р от 29.09.2005 |
| | 3.1.2. вид: | | Аренда (в том числе, субаренда) |
| | 3.1.2. дата государственной регистрации: | | 17.03.2005 |
| | 3.1.2. номер государственной регистрации: | | 77-77-14/001/2005-635 |
| | 3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | 47 лет с 14.07.2004 по 25.07.2051 |
| | 3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Акционерное общество "ИНГЕОКОМ КРК", ИНН: 7730117212 |
| | 3.1.2. основание государственной регистрации: | | 'Договор аренды земельного участка (с изменениями от 19.01.2005)' №М-01-026997 от 14.07.2004;<br>'Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы' №593-р МКЗ от 29.08.2002;<br>'Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы' №253-р МКЗ от 12.05.2003;<br>'Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы' №404-р МКЗ от 22.07.2003 |

| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
|---|---|---|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Земельный участок** | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела **2** | Всего листов раздела **2**: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **31.08.2021 № 99/2021/414270947** | | | |
| Кадастровый номер: | | **77:01:0003004:58** | |

| | | |
|---|---|---|
| 3.1.3. | вид: | Аренда (в том числе, субаренда) |
| | дата государственной регистрации: | 29.11.2013 |
| | номер государственной регистрации: | 77-77-14/077/2013-081 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | С даты государственной регистрации до 25.07.2051 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Владельцы инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "Торговая недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| | основание государственной регистрации: | 'Дополнительное соглашение от 03.10.2013 к договору аренды земельного участка' №М-01-026997 от 14.07.2004 |
| 3.1.4. | вид: | Аренда (в том числе, субаренда) |
| | дата государственной регистрации: | 17.03.2005 |
| | номер государственной регистрации: | 77-77-14/001/2005-635 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 47 лет с 14.07.2004 по 25.07.2051 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "АМКО-Капитал", ИНН: 7710350588 |
| | основание государственной регистрации: | 'Договор аренды земельного участка (с изменениями от 19.01.2005)' №М-01-026997 от 14.07.2004;<br>'Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы' №593-р МКЗ от 29.08.2002;<br>'Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы' №253-р МКЗ от 12.05.2003;<br>'Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы' №404-р МКЗ от 22.07.2003 |
| 3.1.5. | вид: | Аренда (в том числе, субаренда) |
| | дата государственной регистрации: | 20.04.2006 |
| | номер государственной регистрации: | 77-77-14/002/2006-754 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | С даты государственной регистрации до 25.07.2051 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестНедвижимость", ИНН: 7743522747 |
| | | основание государственной регистрации: | 'Соглашение от 01.02.2006 о вступлении в договор аренды с множественностью лиц от 14.07.2004 № М-01-026997' от 01.02.2006;<br>'Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы' №4156-р от 29.09.2005 |

| | | |
|---|---|---|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Земельный участок** | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела 2 | Всего листов раздела 2: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **31.08.2021 № 99/2021/414270947** | | | |
| Кадастровый номер: | | **77:01:0003004:58** | |
| | вид: | Аренда (в том числе, субаренда) | |
| | дата государственной регистрации: | 17.03.2005 | |
| | номер государственной регистрации: | 77-77-14/001/2005-635 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 47 лет с 14.07.2004 по 25.07.2051 | |
| 3.1.6. | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИМПЕРИЯ ИСТЕЙТ", ИНН: 7709349852 | |
| | основание государственной регистрации: | 'Договор аренды земельного участка (с изменениями от 19.01.2005)' №М-01-026997 от 14.07.2004;<br>'Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы' №593-р МКЗ от 29.08.2002;<br>'Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы' №253-р МКЗ от 12.05.2003;<br>'Распоряжение префекта ЦАО г. Москвы' №404-р МКЗ от 22.07.2003 | |
| | вид: | Аренда (в том числе, субаренда) | |
| | дата государственной регистрации: | 29.11.2013 | |
| | номер государственной регистрации: | 77-77-14/077/2013-077 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | С даты государственной регистрации до 25.07.2051 | |
| 3.1.7. | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Владельцы инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "АТРИУМ" под управлением ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев | |
| | основание государственной регистрации: | 'Дополнительное соглашение от 03.10.2013 к договору аренды земельного участка' №М-01-026997 от 14.07.2004 | |
| | вид: | Ипотека | |
| | дата государственной регистрации: | 14.11.2019 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0003004:58-77/011/2019-1 | |
| 3.1.8. | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | по 26.09.2024 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 | |
| | основание государственной регистрации: | 'Дополнительное соглашение к Договору №4740 от 27.09.2019г об открытии невозобновляемой кредитной линии' №1 от 06.11.2019 | |
| 4. | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 5. | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 6. | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 7. | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости | данные отсутствуют | |

| | | |
|---|---|---|
| | для государственных и муниципальных нужд: | |
| 8. | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | |
| 9. | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| 10. | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| 11. | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | |

| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
|---|---|---|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Описание местоположения земельного участка**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Земельный участок** | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела **3** | Всего листов раздела **3**: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **31.08.2021 № 99/2021/414270947** | | | |
| Кадастровый номер: | | **77:01:0003004:58** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | |
|   | | | |
| Масштаб 1: данные отсутствуют | Условные обозначения: | | |

| | | |
|---|---|---|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Описание местоположения земельного участка**

| **Земельный участок** | | | |
|---|---|---|---|
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела **3.2** | Всего листов раздела **3.2**: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **31.08.2021 № 99/2021/414270947** | | | |
| Кадастровый номер: | | **77:01:0003004:58** | |

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-05
Зона №

| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|---|---|---|---|---|
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 10168.27 | 10045.11 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | 10167.95 | 10052.35 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 10167.74 | 10057.27 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 10167.63 | 10061.35 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5 | 10167.83 | 10061.37 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 6 | 10171.62 | 10061.59 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 7 | 10170.31 | 10087.15 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 8 | 10167.48 | 10087.03 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 9 | 10166.35 | 10086.99 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 10 | 10166.17 | 10089.89 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 11 | 10167.22 | 10093.53 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 12 | 10167.38 | 10094.06 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 13 | 10167.52 | 10094.51 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 14 | 10167.69 | 10095.58 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 15 | 10167.71 | 10096.71 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
|---|---|---|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
**Описание местоположения земельного участка**

| **Земельный участок** | | | |
|---|---|---|---|
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела **3.2** | Всего листов раздела **3.2**: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **31.08.2021 № 99/2021/414270947** | | | |
| Кадастровый номер: | | **77:01:0003004:58** | |

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-05
Зона №

| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|---|---|---|---|---|
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 16 | 10167.56 | 10097.87 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 17 | 10167.32 | 10098.71 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 18 | 10167.23 | 10099.02 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 19 | 10166.72 | 10100.12 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 20 | 10166.05 | 10101.12 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 21 | 10165.23 | 10102 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 22 | 10164.32 | 10102.73 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 23 | 10163.34 | 10103.3 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 24 | 10162.34 | 10103.7 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 25 | 10161.35 | 10103.96 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 26 | 10122.64 | 10114.44 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 27 | 9965.75 | 10156.92 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 28 | 9964.58 | 10157.07 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 29 | 9963.4 | 10157.09 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 30 | 9962.23 | 10156.99 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
|---|---|---|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
**Описание местоположения земельного участка**

| **Земельный участок** | | | |
|---|---|---|---|
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела **3.2** | Всего листов раздела **3.2**: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **31.08.2021 № 99/2021/414270947** | | | |
| Кадастровый номер: | | **77:01:0003004:58** | |

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-05
Зона №

| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|---|---|---|---|---|
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 31 | 9961.08 | 10156.76 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 32 | 9960.53 | 10157.69 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 33 | 9957.21 | 10155.78 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 34 | 9957.75 | 10154.78 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 35 | 9956.95 | 10153.88 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 36 | 9956.24 | 10152.9 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 37 | 9955.64 | 10151.85 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 38 | 9955.16 | 10150.74 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 39 | 9941.32 | 10099.7 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 40 | 9941.17 | 10099.08 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 41 | 9940.38 | 10095.86 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 42 | 9950.46 | 10093.2 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 43 | 9958.57 | 10089.11 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 44 | 9966.13 | 10084.11 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 45 | 9971.9 | 10078.18 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
|---|---|---|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
**Описание местоположения земельного участка**

| **Земельный участок** | | | |
|---|---|---|---|
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела **3.2** | Всего листов раздела **3.2**: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **31.08.2021 № 99/2021/414270947** | | | |
| Кадастровый номер: | | **77:01:0003004:58** | |

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-05
Зона №

| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|---|---|---|---|---|
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 46 | 9976.13 | 10071.08 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 47 | 9978.75 | 10063.25 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 48 | 9979.59 | 10054.99 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 49 | 9979.87 | 10047.74 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 50 | 9975.53 | 10047.67 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 51 | 9972.69 | 10032.19 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 52 | 9978.82 | 10032.9 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 53 | 10025.26 | 10038.28 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 54 | 10109.92 | 10042.24 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 55 | 10119.13 | 10042.61 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 56 | 10119.25 | 10040.95 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 57 | 10124.75 | 10041.17 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 58 | 10124.89 | 10038.96 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 59 | 10137.37 | 10039.6 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 60 | 10137.27 | 10041.81 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
|---|---|---|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
**Описание местоположения земельного участка**

| **Земельный участок** | | | |
|---|---|---|---|
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела **3.2** | Всего листов раздела **3.2**: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **31.08.2021 № 99/2021/414270947** | | | |
| Кадастровый номер: | | **77:01:0003004:58** | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Система координат: МСК-05<br>Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 61 | 10143.5 | 10042.14 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 62 | 10143.42 | 10043.89 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 63 | 10150.28 | 10044.18 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 64 | 10150.42 | 10041.76 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 65 | 10161.53 | 10042.38 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 66 | 10161.32 | 10044.77 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 67 | 10168.05 | 10045.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

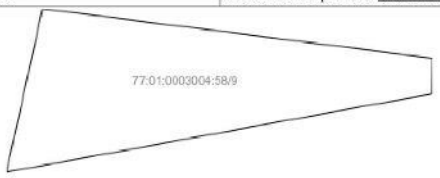
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
|---|---|---|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
**Сведения о частях земельного участка**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Земельный участок** | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела **4** | Всего листов раздела **4**: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **31.08.2021 № 99/2021/414270947** | | | |
| Кадастровый номер: | | **77:01:0003004:58** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| План (чертеж, схема) части земельного участка | | Учетный номер части: **77:01:0003004:58/9** | |
|  | | | |
| Масштаб 1: данные отсутствуют | Условные обозначения: | | |

| | | |
|---|---|---|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
**Сведения о частях земельного участка**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Земельный участок** | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела **4.1** | Всего листов раздела **4.1**: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **31.08.2021 № 99/2021/414270947** | | | |
| Кадастровый номер: | | **77:01:0003004:58** | |

| Учетный номер части | Площадь ($м^2$) | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 9 | 53 | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 77.01.0.911, Постановление Правительства Москвы № 672-ПП от 03.08.2010, срок действия: 26.12.2019 |

| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
|---|---|---|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
**Сведения о частях земельного участка**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Земельный участок** | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № ___ Раздела **4.2** | Всего листов раздела **4.2**: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___ |
| **31.08.2021 № 99/2021/414270947** | | | |
| Кадастровый номер: | | **77:01:0003004:58** | |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

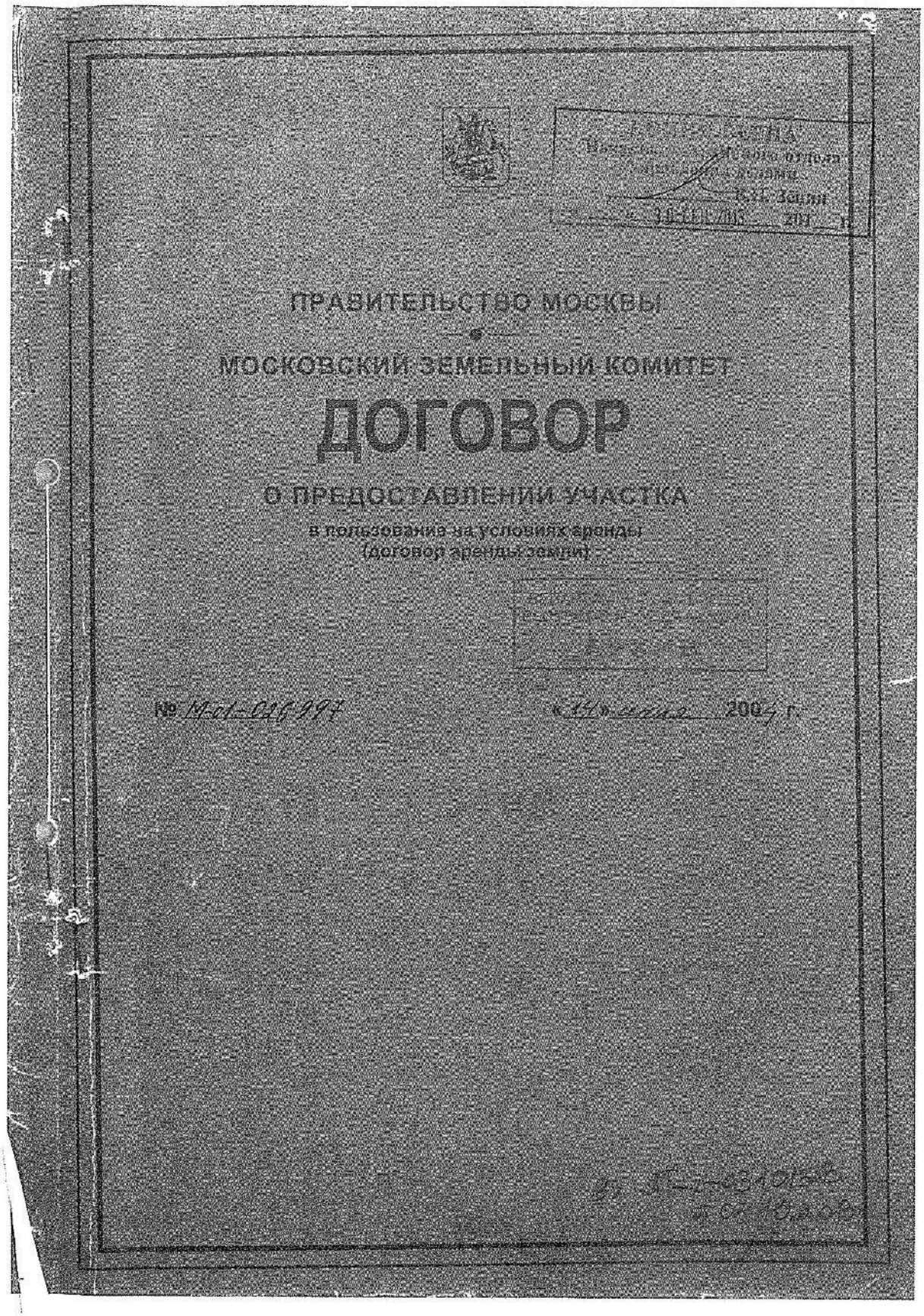
Учетный номер части: 9

Система координат: МСК-05
Зона №

| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|---|---|---|---|---|
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 50 | 9975.53 | 10047.67 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 51 | 9972.69 | 10032.19 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 68 | 9978.62 | 10033.5 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 69 | 9976.83 | 10047.69 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
|---|---|---|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

# ДОГОВОР

## О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ М-01-026297 «14» июня 2005 г.

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ
АРХИВ

удостоверительная надпись Мосрегистрации

# ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
## с множественностью лиц на стороне арендатора

№ М-01-026994
(Номер договора)
14 04 2004
(Число) (Месяц) (Год)

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве
Регистрационный округ № 77/14
Произведена государственная регистрация
"17" МАР 2005 года
№ регистрации 77-77-14/001/2005-635
Регистратор Булавинцев А.Г.
Подпись

77010003004058
(Кадастровый № )

10401962
(Условный № )

(Предыдущий Кадастровый № )

с дополнительным соглашением от 19.01.2005г.

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Центральном административном округе г. Москвы Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения и доверенности от 29.12.2003г. № 33-И-1/3-(181), от имени Правительства г. Москвы, Закрытое акционерное общество "ИНГЕОКОМ КРК", именуемое в дальнейшем **«Арендатор «А»,** в лице Генерального директора Зайцева Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городское имущество", именуемое в дальнейшем **«Арендатор «Б»,** в лице Директора Ивановой Татьяны Петровны, действующего на основании Устава, Общество с ограниченной ответственностью "Империя Истейт", именуемое в дальнейшем **«Арендатор «В»,** в лице Генерального директора Руденко Александра Витальевича, действующего на основании Устава, Общество с ограниченной ответственностью "АМКО-Капитал", именуемое в дальнейшем **«Арендатор «Г»,** в лице Генерального директора Минеева Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, в соответствии с решением окружной комиссии по предостав-

лению земельных участков и градостроительному регулированию в Центральном административном округе от 25.07.2002 г. № 29 п.60, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа от 29.08.2002 № 593-р МКЗ (МКЗ от 29.08.2002 г. Рег. № РД4-4922/2), решением окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в Центральном административном округе от 27.02.2003г. № 8 п.41, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа от 12.05.2003 г. № 253-р МКЗ (МКЗ от 12.05.2003 г. Рег. № РД4-2626/3) и решением окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в Центральном административном округе от 29.05.2003г. № 20 п.64, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа от 22.07.2003 г. № 404-р МКЗ (МКЗ от 22.07.2003 г. Рег. № РД4-4566/3) заключили настоящий Договор с множественностью лиц на стороне арендатора о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом договора является земельный участок общей площадью 1.8 га, именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Земляной Вал, вл. 33, предоставляемый в пользование на условиях аренды:

Закрытое акционерное общество "ИНГЕОКОМ КРК" - для эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс.

Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городское имущество" - для эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс

Общество с ограниченной ответственностью "Империя Истейт" - для эксплуатации части здания под магазин товаров смешанного ассортимента.

Общество с ограниченной ответственностью "АМКО-Капитал" - для эксплуатации части здания под магазин непродовольственных товаров.

1.2.Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка, а также порядок пользования земельным участком определяется сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение и условиями настоящего договора могут быть изменены в отношении каждого арендатора в порядке, установленном п. 8.1. настоящего Договора. Расчет арендной платы содержится в приложениях № 1а, №1б, №1в, №1г к договору.

Арендаторы выражают согласие на вступление в договор иных правообладателей частей здания, строения, сооружения (помещений в иных), а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком (частного сервитута) федеральному казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет арендаторов о вступлении в Договор новых арендаторов.

Соглашение о вступлении в Договор на сторону арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в договор арендатором.

Арендаторы земельного участка вправе заключать между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательных правах на здание, строение, сооружение, возможного вступления в договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

Существенные условия настоящего Договора для новых арендаторов, вступающих в Договор, должны быть таким же, как и для Арендаторов, за исключением разделов «Юридические адреса сторон», «Подписи сторон» и Приложения «Арендная плата».

1.3.Границы Участка указаны на прилагаемом к Договору плане Участка (приложение №2). План Участка составлен на основе графических материалов и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ Участка.

План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено капитальное здание состоящее из:

- шести этажей надземных;
- четырех этажей подземных (согласно паспорта БТИ).

## 2.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 25 июля 2051 года.

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

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

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендаторами возникают с даты вступления в действие настоящего Договора. Стороны договорились, что для Арендаторов «А» и «Б» условия настоящего Договора применяются к отношениям возникшим с 20 апреля 2002 года.

Вступающие в Договор новые арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на сторону арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

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

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия договора аренды такого имущества

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации Договора , и вносится Арендаторами поквартально равными долями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца квартала. Первый арендный платеж производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

Для Арендаторов «А» и «Б» арендная плата начисляется с «20» апреля 2002 года и вносится поквартально равными долями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца квартала. Первый арендный платеж производится Арендаторами «А» и «Б» на ближайшую дату платежа, следующей за датой государственной регистрации настоящего договора.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом целевого назначения и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение.

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

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложениях № 1а, №1б, №1в, №1г к настоящему Договору. Приложения № 1а, №1б, №1в, №1г является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

дующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Если иное не предусмотрено правовыми актами уполномоченных органов г. Москвы, установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы не применяются в случае, когда Арендаторы передают земельный Участок в субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу для использования Участка в иных целях, чем предусмотрено настоящим Договором, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов и льгот наступает с момента передачи Участка в пользование.

## 4.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1.Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а землепользователя влечет за собой обязанность всех арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.2. ЗАО "ИНГЕОКОМ КРК" и Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городское имущество" обязуются ежегодно предоставлять документы, подтверждающие льготы по арендной плате согласно п. 9 Постановления Правительства Москвы от 12.05.1999г. № 404. В случае непредставления вышеуказанных документов, начисление арендной платы производится без учета льгот в соответствии с действующим законодательством.

4.3.Арендаторы обязуются, в случае изменения целевого использования земельного участка, в 10-ти дневный срок направить в Москомзем соответствующие сведения.

4.4.Часть Участка расположена на землях общего пользования, в пределах городских линий регулирования застройки, ограничивающих территорию пл.Курского Вокзала. В соответствии со ст. 85 Земельного кодекса РФ и ст. 21 закона г. Москвы от 28.06.1995 г. "Устав г. Москвы" земли общего пользования не подлежат приватизации и отчуждению

## 5.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

**Арендаторы имеют право:**

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает Арендатору согласие на сделку в случае возмездного

приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, Сторон и условий сделки с правом аренды земли, применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение;

б) последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки.

Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный Участок (часть Участка) в субаренду с множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если Субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; с государственной регистрацией таких Договоров.

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

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

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

**Арендаторы обязаны:**

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

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

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов

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

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

5.11. После подписания данного Договора и/или Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы в течение 3-х дней .

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

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

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

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

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

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

**Арендодатель имеет право:**

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;

- неосвоения или неиспользования Участка в течение трех лет или иных сроков, если иное не установлено законом;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае признания утратившим силу распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

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

6.2. В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

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

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

**Арендодатель обязан:**

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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

## 7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий

расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

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

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

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

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

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

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

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

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

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

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:
№ 1а, №1б, №1в, №1г- Расчет арендных платежей.
№ 2 - План земельного участка.

## 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

| Представитель Арендодателя: | Арендатор «А»: |
|---|---|
| МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ | Закрытое акционерное общество "ИНГЕОКОМ КРК" |
| Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | Юридический адрес: 121165, г. Москва, Кутузовский проспект, дом 26, стр. 1 |
| Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | Почтовый адрес: 121165, г. Москва, Кутузовский проспект, дом 26, стр. 1 |
| ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410 | ИНН 7730117212, ОКПО 18968305, ОКОНХ 61110, 61124, 66000 |
| Расчетный счет № 40603810900001300001, | Расчетный счет № 40702810300020106089 |
| в АКБ ''Русский земельный банк'' | в Сбербанке России г. Москва |
| корреспондентский счет № 30101810700000000730 | корреспондентский счет № 30101810400000000225 |
| БИК 044552730, | БИК 044525225 |
| Валютный счет № | Валютный счет № |
| в | в |
| Валютный корреспондентский счет № | Валютный корреспондентский счет № |
| БИК | БИК |
| Телефон | Телефон 933-48-28 |
| Телефакс | Телефакс |
| Телекс и код | Телекс и код |

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 8 (восьми) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Начальник ТОРЗ ЦАО

_____ В.Р. Старков

"__" _____ 200___г.

М.П.

От Арендатора «А»:

Генеральный директор

_____ В. В. Зайцев

"__" _____ 200___г.

М.П.

12

## 13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

| Представитель Арендодателя: | Арендатор «Б»: |
|---|---|
| МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ | Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городское имущество" |
| Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | Юридический адрес: 117218, г. Москва, улица Кржижановского, дом 14, корп. 1 |
| Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | Почтовый адрес: 117218, г. Москва, улица Кржижановского, дом 14, корп. 1 |
| ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410 | ИНН 7734147715, ОКПО 46410803, ОКОНХ 90230, 90110 |
| Расчетный счет № 40603810900001300001, | Расчетный счет № 40602810538280100014 |
| в АКБ ''Русский земельный банк'' | в Донском отделении № 7813 Сбербанка России г. Москва |
| корреспондентский счет № 30101810700000000730 | корреспондентский счет № 30101810400000000225 |
| БИК 044552730, | БИК 044525225 |
| Валютный счет № | Валютный счет № |
| в | в |
| Валютный корреспондентский счет № | Валютный корреспондентский счет № |
| БИК | БИК |
| Телефон | Телефон 124-41-87 |
| Телефакс | Телефакс |
| Телекс и код | Телекс и код |

## 14.ПОДПИСИ СТОРОН.

14.1.Договор подписан Сторонами в 8 (восьми) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

14.2. От Арендодателя: От Арендатора «Б»:

Начальник ТОРЗ ЦАО Директор

_____ В.Р. Старков _____ Т.П.Иванова

"__" _____ 200___г. "__" _____ 200___г.

м.п. м.п.

## 15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

| Представитель Арендодателя: | Арендатор «В»: |
|---|---|
| МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ | Общество с ограниченной ответственностью "Империя Истейт" |
| Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | Юридический адрес: 101000, г. Москва, улица Покровка, дом 18/18, стр.1 |
| Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | Почтовый адрес: 101000, Москва, улица Покровка, д.18/18, стр.1 |
| ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410 | ИНН 7709349852, ОКПО 11582761 |
| Расчетный счет № 40603810900001300001, | Расчетный счет № 40702810501008000704 |
| в АКБ ''Русский земельный банк'' | в АБ "ИБГ Никойл" |
| корреспондентский счет № 30101810700000000730 | корреспондентский счет № 30101810800000000566 |
| БИК 044552730, | БИК 044525566 |
| Валютный счет № | Валютный счет № |
| в | в |
| Валютный корреспондентский счет № | Валютный корреспондентский счет № |
| БИК | БИК |
| Телефон | Телефон 729-54-05 |
| Телефакс | Телефакс 729-54-05 |
| Телекс и код | Телекс и код |

## 16.ПОДПИСИ СТОРОН.

16.1.Договор подписан Сторонами в 8 (восьми) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

16.2. От Арендодателя:

Начальник ТОРЗ ЦАО

_____ В.Р. Старков

"___" _____ 200____г.

М.П.

От Арендатора «В»:

Генеральный директор

_____ А. В. Руденко

"___" _____ 200____г.

М.П.

## 17. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

| Представитель Арендодателя: | Арендатор «Г»: |
|---|---|
| МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ | Общество с ограниченной ответственностью "АМКО-Капитал" |
| Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | Юридический адрес: 109012, г. Москва, Большой Черкасский переулок, дом 5/2/6, стр.1, ком.5 |
| Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | Почтовый адрес: 109012, Москва, Большой Черкасский переулок, вл.5/2/6, стр.1, комн.5 |
| ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410 | ИНН 7710350588, ОКПО 53786165, ОКОНХ 69000, 63100, 63200 |
| Расчетный счет № 40603810900001300001, | Расчетный счет № 40702810830100017436 |
| в АКБ "Русский земельный банк" | в ОАО АКБ РОСБАНК |
| корреспондентский счет № 30101810700000000730 | корреспондентский счет № 30101810000000000256 |
| БИК 044552730, | БИК 044525256 |
| Валютный счет № | Валютный счет № |
| в | в |
| Валютный корреспондентский счет № | Валютный корреспондентский счет № |
| БИК | БИК |
| Телефон | Телефон 334-92-19 |
| Телефакс | Телефакс |
| Телекс и код | Телекс и код |

## 18.ПОДПИСИ СТОРОН.

18.1.Договор подписан Сторонами в 8 (восьми) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

18.2. От Арендодателя:

Начальник ТОРЗ ЦАО

В.Р. Старков

"__" _____ 200____ г.

м.п.

От Арендатора «Г»:

Генеральный директор

А.А.Минеев

"__" _____ 200____ г.

м.п.

Приложение 1а
к Договору аренды
№ М-01-026997
от «14» июля 200 4 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

Землеустроительное дело № 010401962
Закрытое акционерное общество "ИНГЕОКОМ КРК"
Адрес участка: улица Земляной Вал, вл. 33

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

| | |
|---|---|
| 1.1. Площадь земельного участка | 18000 кв.м. |
| 1.2. Площадь земельного участка подлежащего оплате (пропорционально занимаемым площадям в здании) | 8742 кв.м. |
| 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | 180000 руб. |
| 1.4.Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы | 4 |
| 1.5. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | 4.140 |
| 1.6.Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2002г. в соответствии с федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг. и федеральным законом от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога») | 2.4 |
| 1.7. Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2003г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ « О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации») | 4.32 |

**2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

| | |
|---|---|
| **Ежегодная арендная плата с 20.04.2002 г.** | **19543.62 руб.** |
| **Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 2.4 с 20.04.2002 г. до 01.01.2003 г.** | **46904.69 руб.** |
| **Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 4.32 с 01.01.2003 г.** | **84428.44 руб.** |

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

**Получатель: ИНН 7705031674, КПП 770501001, УФК МФ РФ по г. Москве (для Москомзема) Расчетный счет № 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва БИК 044583001 Назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000 (только для района Басманный)**

**Примечание:**

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и 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 действующие в 2002 году».
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5)
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает с 20.04.2002 г., если иное не определено Договором.
4. **В платежном поручении указывается назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000), арендная плата по договору аренды № М-_____ от «__» _____ 200 _ г., за _____ квартал _____года.**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя:
Начальник ТОРЗ ДАО

_____ В.Р.Старков

"__" _____ 200__ г.

м.п.

От Арендатора «А»:
Генеральный директор

_____ В. В. Зайцев

"__" _____ 200____г.

м.п.

Приложение 1б
к Договору аренды
№ М-01-026997
от «14» июля 2004 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

Землеустроительное дело № 010401974
Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городское имущество"
Адрес участка: улица Земляной Вал, вл. 33

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

1.1. Площадь земельного участка 18000 кв.м.
1.2. Площадь земельного участка подлежащего оплате (пропорционально занимаемым площадям в здании) 7200 кв.м.
1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель 180000 руб.
1.4.Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы 4
1.5. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы 4.140
1.6.Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы 2.4
(Введен с 01.01.2002г. в соответствии с федеральными законами о федеральном бюджете на 2000-2002 гг. и федеральным законом от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога»)
1.7. Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы 4.32
(Введен с 01.01.2003г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ « О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации»)

**2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

**Ежегодная арендная плата с 20.04.2002 г. 16996.32 руб.**
**Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 2.4 с 20.04.2002 г. до 01.01.2003 г. 40791.17 руб.**
**Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 4.32 с 01.01.2003 г. 73424.10 руб.**

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

**Получатель: ИНН 7705031674, КПП 770501001, УФК МФ РФ по г. Москве (для Москомзема) Расчетный счет № 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва БИК 044583001 Назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000 (только для района Басманный)**

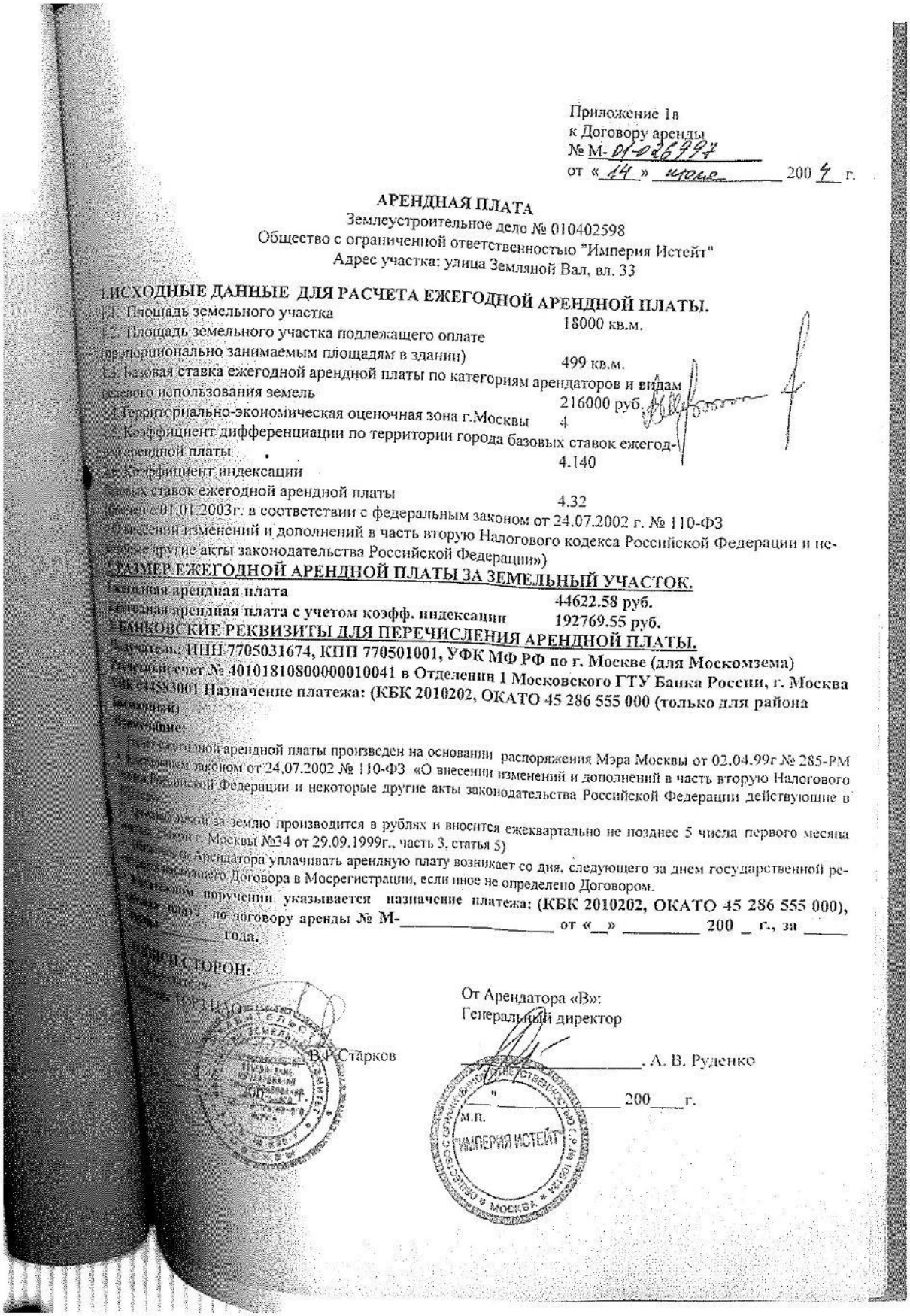
**Примечание:**

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и 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 действующие в 2002 году».
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5)
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает с 20.04.2002 г., если иное не определено Договором.
4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000), арендная плата по договору аренды № М-_____ от «__» _____ 200 _ г., за _____ квартал _____ года.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя:
Начальник ТОРЗ ПАО
_____ В.Р.Старков
"__" _____ 200___ г.
м.п.

От Арендатора «Б»:
Директор
_____ Т.П.Иванова
"__" _____ 200___ г.
м.п.



Приложение 1в
к Договору аренды
№ М-01-026997
от «14» июня 200 4 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА**
Землеустроительное дело № 010402598
Общество с ограниченной ответственностью "Империя Истейт"
Адрес участка: улица Земляной Вал, вл. 33

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

1.1. Площадь земельного участка 18000 кв.м.
1.2. Площадь земельного участка подлежащего оплате (пропорционально занимаемым площадям в зданиях) 499 кв.м.
1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель 216000 руб.
1.4.Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы 4
1.5. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы 4.140
1.6. Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы 4.32
(начиная с 01.01.2003г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации»)

**2.РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

**Годовая арендная плата 44622.58 руб.**
**Годовая арендная плата с учетом коэфф. индексации 192769.55 руб.**

**3.БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

**Получатель: ИНН 7705031674, КПП 770501001, УФК МФ РФ по г. Москве (для Москомзема)**
**Расчетный счет № 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва**
**БИК 044583001 Назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000 (только для района начисления)**

Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и федерального закона 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 действующие в данной области.

Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5)

Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора в Мосрегистрации, если иное не определено Договором.

В платежном поручении указывается назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000), «Арендная плата по договору аренды № М-_____ от «__» _____ 200 _ г., за _____ года.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя «А»:
Первый заместитель
Председателя Комитета
_____ В.Г.Старков
"__" _____ 200____г.

От Арендатора «В»:
Генеральный директор
_____. А. В. Руденко
"__" _____ 200____г.
м.п.

Приложение 1г
к Договору аренды
№ М- 01-026997
от «14» июня 200 7 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА**

Землеустроительное дело № 010402481
Общество с ограниченной ответственностью "АМКО-Капитал"
Адрес участка: улица Земляной Вал, вл. 33

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

| | |
|---|---|
| 1.1. Площадь земельного участка | 18000 кв.м. |
| 1.2. Площадь земельного участка подлежащего оплате (пропорционально занимаемым площадям в здании) | 409 кв.м. |
| 1.3. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | 216000 руб. |
| 1.4.Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы | 4 |
| 1.5. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы | 4.140 |
| 1.6. Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы | 4.32 |

(Введен с 01.01.2003г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ « О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации»)

**2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

| | |
|---|---|
| **Ежегодная арендная плата** | **36574.42 руб.** |
| **Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации** | **158001.49 руб.** |

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

**Получатель: ИНН 7705031674, КПП 770501001, УФК МФ РФ по г. Москве (для Москомзема) Расчетный счет № 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва БИК 044583001 Назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000 (только для района Басманный)**

**Примечание:**

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и 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 действующие в 2002 году».
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5)
3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора в Мосрегистрации, если иное не определено Договором.
4. **В платежном поручении указывается назначение платежа: (КБК 2010202, ОКАТО 45 286 555 000), арендная плата по договору аренды № М-_____ от «__» _____ 200 _ г., за _____ квартал _____года**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя:
Начальник ТОРЗ ЦАО
_____ В.Р.Старков
"___" _____ 200___ г.
М.П.

От Арендатора «Г»:
Генеральный директор
_____ А.А.Минеев
"___" _____ 200___ г.
М.П.

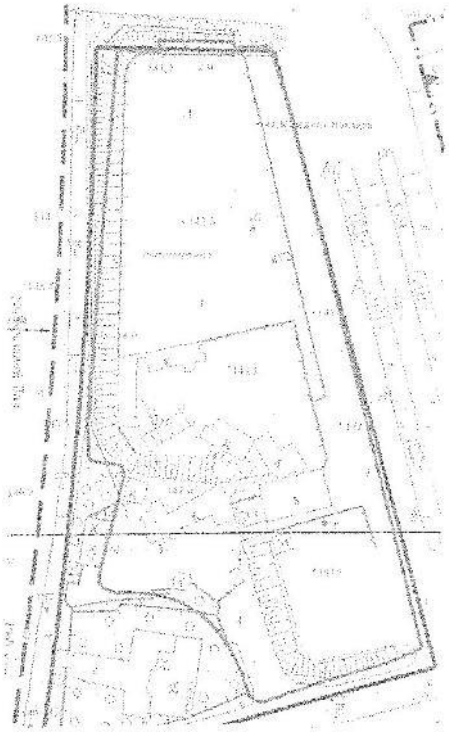
Московский земельный комитет

*Приложение № 2 к Договору аренды*

*№ М-01-086997*

## ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

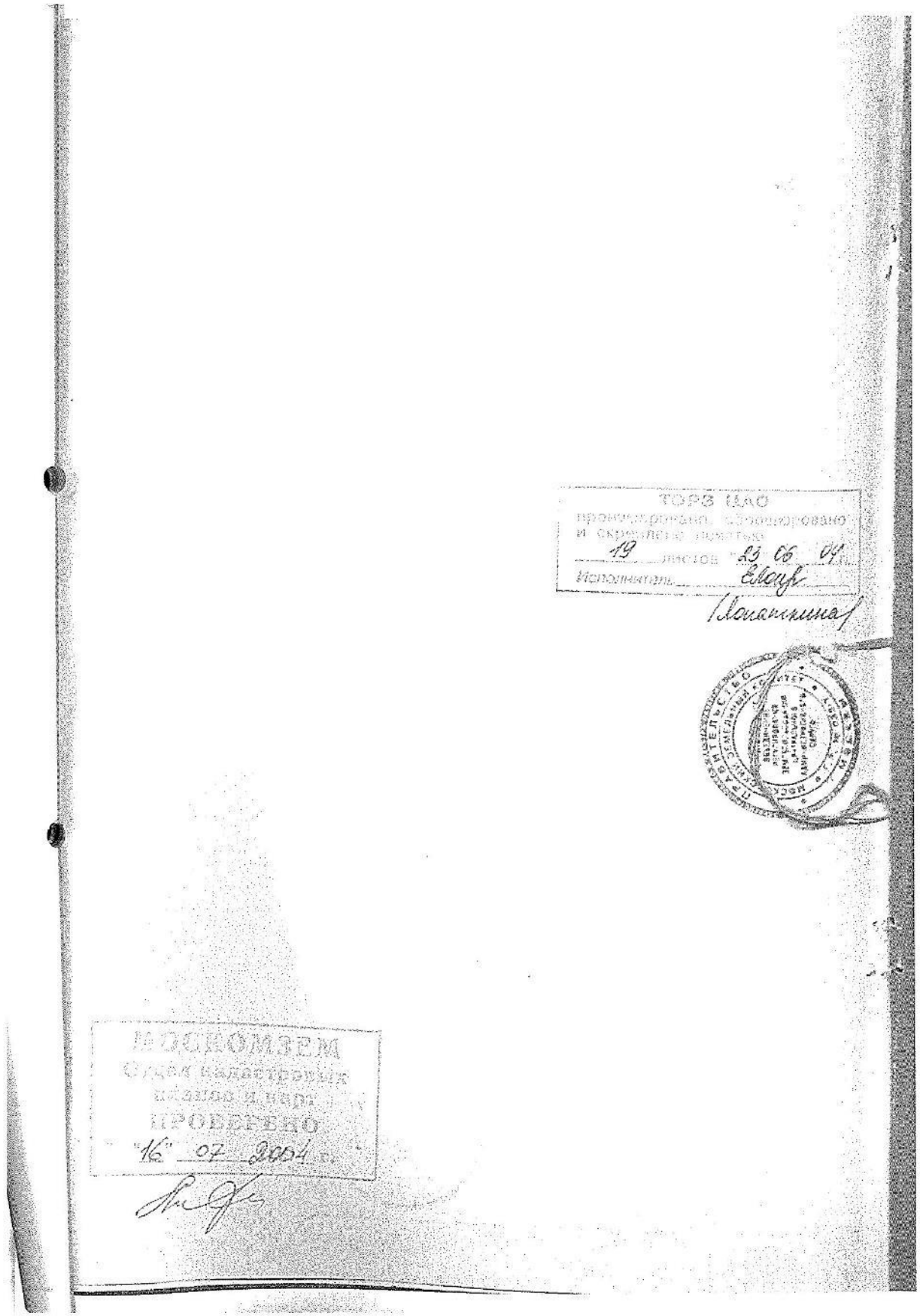
*По адресу: улица Земляной Вал, вл. 33*
*Кадастровый № 770103004058*



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ ЦАО В.Р.Старков

М.П.



ТОРЗ ЦАО
пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью
19 листов 23 06 04
Исполнитель Елоцк
(Лопаткина)

МОСКОМЗЕМ
Отдел кадастровых
планов и карт
ПРОВЕРЕНО
"16" 07 2004 г.


Прошнуровано и скреплено
печатью 6 (шесть) листов
Начальник Архивного отдела
Управления делами
В.Н. Зенин
30 СЕН 2013

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-026997/
от «03» 10 2013 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрационного округа 77
Произведена государственная регистрация соглашения
Дата регистрации 29 НОЯ 2013
Номер регистрации 77-77-Ш/677/2013-028
Регистратор (подпись) РУБЦОВА О.В. (Ф.И.О.)

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**
**К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**
**от 14.07.2004 г. № М-01-026997**

г. Москва

**Департамент городского имущества города Москвы,** именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Халовой Галины Ивановны, действующей на основании Положения и доверенности от 18.09.2013 № 33-Д-622/13, от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, **Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ»,** в лице генерального директора Черных Екатерины Викторовны, действующего на основании устава и Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 07.09.2010 года в реестре за № 1899-94168527, именуемое в дальнейшем **«Новый Арендатор «В»,** с другой Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с правилами доверительного управления Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ», зарегистрированными Федеральной службой по финансовым рынкам 07.09.2010 в реестре за № 1899-94168527, со ст.552 ГК РФ, ст.35 Земельного кодекса РФ, на основании Свидетельств о государственной регистрации права собственности на помещения площадью 1110,3 кв.м. (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.10.2010 г. № 77-77-12/028/2010-884), в здании, расположенном по адресу: г. Москва, улица Земляной Вал, д.33, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве права и обязанности по договору аренды земельного участка от 14.07.2004г. № М-01-026997 пропорционально оформленным имущественным правам переходят к **владельцам инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда «АТРИУМ» доверительное управлением которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ»,** данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев **(Новый Арендатор «В») с 27.10.2010 года.**

2. Приложение к договору аренды земельного участка от 14.07.2004г. № М-01-026997 по расчету арендной платы для Нового Арендатора «В» изложить с 27.10.2010 в редакции Приложения по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 14.07.2004г. № М-01-026997.

вх. № АТ-2-021233 от 02.12.2013

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 14.07.2004г. № М-01-026997.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах имеющих равную силу для каждой из Сторон.

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

| АРЕНДОДАТЕЛЬ | НОВЫЙ АРЕНДАТОР «В» |
|---|---|
| **Департамент городского имущества города Москвы** | **Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ»** |
| **Юридический адрес**: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | **Юридический адрес:** 123610, г. Москва, Краснопресненская наб., дом 12, под.9 |
| **Почтовый адрес:** 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 | **Почтовый адрес:** 109028, Москва, Хохловский пер., д.16, стр.1 |
| ИНН/КПП 7705031674/770501001,<br>ОКПО 16412348,<br>ОКВЭД 75.11.21 | ИНН/КПП 7703603950/770301001,<br>ОКПО 96553531, |
| Лицевой счет №<br>0307111000450284, | Расчетный счет №<br>40701810219000000014 |
| в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705 | в Филиале «АТБ» (ОАО) г.Москва |
| Расчетный счет №<br>40201810200000000001 | корреспондентский счет №<br>30101810700000000709 |
| БИК 044583001, | БИК 044585709 |
| Валютный счет № | Валютный счет № |
| в | в |
| Валютный корреспондентский счет № | Валютный корреспондентский счет № |
| БИК | БИК |
| Телефон | Телефон 8-495-775-90-46 |

7. Подписи Сторон

**От Арендодателя:**
Заместитель начальника
Управления оформления вторичных
имущественно-земельных отношений

_____ Г.И.Халова
"___"_____ 20___ г.

Исполнитель:
Сегитова А.А.

**От Нового Арендатора «В»:**
Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ»

_____ Е.В.Черных
"02" 12 2020 г.

Приложение к дополнительному соглашению от _____ к договору аренды земельного участка от 14.07.2004 № М-01-026997

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____-___**

Новый Арендатор «В»: **Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ»**

Адрес участка: ул. Земляной Вал, вл.33

Кадастровый номер 77:01:0003004:58

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

| | | |
|---|---|---|
| 1.1. Площадь участка, всего | кв.м | 18983 |
| 1.2. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка<br>с 27.10.2010 по 31.12.2012<br>(в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 04.12.2007 №1046-ПП)<br>с 01.01.2013<br>(в соответствии с кадастровым паспортом от 12.08.2013 № 77/501/13-374231) | руб. | 66313,51<br><br>110710,38 |
| 1.3. Кадастровая стоимость земельного участка*<br>с 27.10.2010 по 31.12.2012<br>с 01.01.2013 | руб. | 1258829360,33<br>2101615143,54 |
| 1.4. Доля арендатора для расчета арендной платы: | кв.м | 213,44 |
| 1.5. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости | % | 1.5 |
| 1.6. **Годовая арендная плата***<br>**с 27.10.2010 по 31.12.2012**<br>**с 01.01.2013** | **руб.** | **212309,33**<br>**354450.35** |

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

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.**

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

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

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г.Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г.Москва 705
БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08
КБК 07111105011028001120
ОКАТО 45286555000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года ФЛС
№ *М-__-_____-001*. НДС не облагается.

**4. Примечание:**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.200( № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве».

**5. ПОДПИСИ СТОРОН**

**От Арендодателя:**
Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений

Г.И.Халова

"__" _____

м п

**От Нового Арендатора «В»:**
Генеральный директор Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Рентным Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом «АТРИУМ»

Ф.В.Черных

"02" октября 2013 г.

м п


ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ
Управление оформления вторичных
имущественно-земельных отношений
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ВЕЛЕС ТРАСТ
МОСКВА

**Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве**

(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** **КП.1**

"16" апреля 2014 г. № 77/501/14-369454

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Кадастровый номер: 77:01:0003004:58 | | | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 3 |
| 4 | Номер кадастрового квартала: 77:01:0003004 | | | | | | |
| | **Общие сведения** | | | | | | |
| 5 | Предыдущие номера: — | | 6 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 13.02.2008 | | | |
| 7 | — | | | | | | |
| 8 | Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Земляной Вал, вл 33 | | | | | | |
| 9 | Категория земель: Земли населенных пунктов | | | | | | |
| 10 | Разрешенное использование: эксплуатации части здания под торгово-развлекательный комплекс; эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс; эксплуатации части здания под магазин товаров смешанного ассортимента; эксплуатации части здания под магазин; эксплуатации здания под магазин непродовольственных товаров; эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс; эксплуатации части здания под многофункциональный комплекс | | | | | | |
| 11 | Площадь: 18983+/-48 кв. м | | | | | | |
| 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 2144693455.27 | | | | | | |
| 13 | Сведения о правах: — | | | | | | |
| 14 | Особые отметки: Кадастровый номер 77:01:0003004:58 равнозначен кадастровому номеру 77:01:03004:058. | | | | | | |
| 15 | Сведения о природных объектах: — | | | | | | |
| 16 | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки | 16.1 | Номера образованных участков: — | | | | |
| | | 16.2 | Номер участка, преобразованного в результате выдела: — | | | | |
| | | 16.3 | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: — | | | | |
| | | 16.4 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): — | | | | |

Ведущий инженер (наименование должности) — (подпись) — О. Г. Смирнова (инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"16" апреля 2014 г. №77/501/14-369454

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Кадастровый номер: 77:01:0003004:58 | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 3 |
| 4 | **План (чертеж, схема) земельного участка** | | | | |
| 5 | Масштаб 1:2500 | | Условные знаки: | | |

Ведущий инженер
(наименование должности)

(подпись)

О.Г.Смирнова
(инициалы, фамилия)

М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** **КП.3**

"16" апреля 2014 г. № 77/501/14-369454

| 1 | Кадастровый номер: 77:01:0003004:58 | | | 2 | Лист № 3 | 3 | Всего листов: 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

**Сведения о частях земельного участка и обременениях**

| | Номер п/п | Учетный номер части | Площадь (м²) | Характеристика части | Лица, в пользу которых установлены обременения |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 4 | 1 | — | весь | Аренда | Владельцы инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "АТРИУМ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев и |
| | 2 | — | весь | Аренда | Владельцы инвестиционных паев Рентного Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда "Торговая недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов де |
| | 3 | — | весь | Аренда | Общество с ограниченной ответственностью "АМКО-Капитал" |
| | 4 | — | весь | Аренда | Общество с ограниченной ответственностью "Империя Истейт" |
| | 5 | — | весь | Аренда | Компания с ограниченной ответственностью "АЛКЕСТЕ ТРЕЙДИНГ СиУай. ЛИМИТЕД" ALKESTE TRADING CY. LIMITED (Республика Кипр) |
| | 6 | — | весь | Аренда | Общество с ограниченной ответственностью "ИнвестНедвижимость" |
| | 7 | — | весь | Аренда | Закрытое акционерное общество "ИНГЕОКОМ КРК" |

Ведущий инженер (наименование должности) (подпись) О. Г. Смирнова (инициалы, фамилия)

М.П.

| Месяц | Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом" | | Расшифровка строки "Прочие расходы" | |
|---|---|---|---|---|
| апр.17 | 240,00 | Нотариальные услуги | 381 943,00 | налог на имущество |
| | 1 170 285,53 | эксплуатационные расходы | 2 910 584,22 | начисленные резервы |
| | 5 530,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | **1 176 055,53** | **итого** | **3 292 527,22** | **Итого** |
| май.17 | 1 130 230,31 | эксплуатационные расходы | 381 943,00 | налог на имущество |
| | 1 129 227,08 | Страхование недвижимости | 2 908 282,01 | начисленные резервы |
| | 3 980,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | **2 263 437,39** | **итого** | **3 290 225,01** | **Итого** |
| июн.17 | 1 069 035,30 | эксплуатационные расходы | 381 942,00 | налог на имущество |
| | 2 250,00 | Обслуживание в кредитных организациях | 3 037 174,29 | начисленные резервы |
| | **1 071 285,30** | **итого** | **3 419 116,29** | **итого** |
| июл.17 | 1 062 573,38 | эксплуатационные расходы | 381 943,00 | налог на имущество |
| | 2 250,00 | Обслуживание в кредитных организациях | 3 033 009,89 | начисленные резервы |
| | **1 064 823,38** | **итого** | **3 414 952,89** | **Итого** |
| авг.17 | 1 071 258,38 | эксплуатационные расходы | 381 943,00 | налог на имущество |
| | 1 129 227,08 | Страхование недвижимости | 3 318 794,66 | начисленные резервы |
| | 300,00 | Нотариальные услуги | | |
| | 2 220,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | **2 203 005,46** | **итого** | **3 700 737,66** | **Итого** |
| сен.17 | 1 020 922,34 | эксплуатационные расходы | 381 942,00 | налог на имущество |
| | 2 220,00 | Обслуживание в кредитных организациях | 3 025 361,28 | начисленные резервы |
| | **1 023 142,34** | **итого** | **3 407 303,28** | **итого** |
| окт.17 | 993 978,26 | эксплуатационные расходы | 381 943,00 | налог на имущество |
| | 2 280,00 | Обслуживание в кредитных организациях | 3 165 552,73 | начисленные резервы |
| | **996 258,26** | **итого** | **3 547 495,73** | **итого** |
| ноя.17 | 1 070 027,11 | эксплуатационные расходы | 381 943,00 | налог на имущество |
| | 4 160,00 | Обслуживание в кредитных организациях | 3 016 913,72 | начисленные резервы |
| | 1 129 227,08 | Страхование недвижимости | | |
| | 3 140,00 | Нотариальные услуги | | |
| | **2 206 554,19** | **итого** | **3 398 856,72** | **итого** |
| дек.17 | 1 161 323,28 | эксплуатационные расходы | 381 943,00 | налог на имущество |
| | 1 700,00 | Обслуживание в кредитных организациях | 3 159 057,41 | начисленные резервы |
| | **1 163 023,28** | **итого** | **3 541 000,41** | **итого** |
| янв.18 | 1 155 121,20 | эксплуатационные расходы | 409 224,00 | налог на имущество |
| | 6 350,00 | Обслуживание в кредитных организациях | 2 433 540,94 | начисленные резервы |
| | **1 161 471,20** | **итого** | **2 842 764,94** | **итого** |
| фев.18 | 1 181 471,64 | эксплуатационные расходы | 409 224,00 | налог на имущество |
| | 4 040,00 | Обслуживание в кредитных организациях | 2 752 831,81 | начисленные резервы |
| | 1 122 058,21 | Страхование недвижимости | | |
| | **2 307 569,85** | **итого** | **3 162 055,81** | **итого** |
| мар.18 | 1 177 326,57 | эксплуатационные расходы | 409 225,00 | налог на имущество |
| | 3 950,00 | Обслуживание в кредитных организациях | 2 901 361,08 | начисленные резервы |
| | | Страхование недвижимости | 3 000,00 | Госпошлина |
| | | Нотариальные услуги | | |
| | **1 181 276,57** | **итого** | **3 313 586,08** | **итого** |
| апр.18 | 1 202 764,46 | эксплуатационные расходы | 409 224,00 | налог на имущество |
| | 4 010,00 | Обслуживание в кредитных организациях | 3 046 499,29 | начисленные резервы |
| | | Страхование недвижимости | | |
| | | Нотариальные услуги | | |
| | **1 206 774,46** | **итого** | **3 455 723,29** | **итого** |
| май.18 | 1 122 058,21 | эксплуатационные расходы | 409 224,00 | налог на имущество |
| | 3 950,00 | Обслуживание в кредитных организациях | 2 895 182,49 | начисленные резервы |
| | 1 163 681,61 | Страхование недвижимости | | |
| | | Нотариальные услуги | | |
| | **2 289 689,82** | **итого** | **3 304 406,49** | **итого** |
| июн.18 | 1 166 817,81 | эксплуатационные расходы | 409 225,00 | налог на имущество |
| | 3 950,00 | Обслуживание в кредитных организациях | 2 891 376,71 | начисленные резервы |
| | | Страхование недвижимости | | |
| | | Нотариальные услуги | | |
| | **1 170 767,81** | **итого** | **3 300 601,71** | **итого** |
| июл.18 | 1 133 048,84 | эксплуатационные расходы | 409 224,00 | налог на имущество |
| | 3 980,00 | Обслуживание в кредитных организациях | 3 176 446,61 | начисленные резервы |
| | | Страхование недвижимости | | |
| | | Нотариальные услуги | | |
| | **1 137 028,84** | **итого** | **3 585 670,61** | **итого** |
| авг.18 | 1 171 048,41 | эксплуатационные расходы | 3 317 566,84 | начисленные резервы |
| | 4 696,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 1 122 058,20 | Страхование недвижимости | | |
| | 409 224,00 | налог на имущество | | |
| | **2 707 026,61** | **итого** | **3 317 566,84** | **итого** |
| | 1 177 301,26 | эксплуатационные расходы | 2 880 293,93 | начисленные резервы |

| Месяц | Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом" | | Расшифровка строки "Прочие расходы" | |
|---|---|---|---|---|
| сен.18 | | Страхование недвижимости | | |
| | 409 225,00 | налог на имущество | | |
| | **1 589 086,26** | **итого** | **2 880 293,93** | **итого** |
| окт.18 | 1 156 813,99 | эксплуатационные расходы | 3 310 155,58 | начисленные резервы |
| | 2 528,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | | Страхование недвижимости | | |
| | 409 224,00 | налог на имущество | | |
| | **1 568 565,99** | **итого** | **3 310 155,58** | **итого** |
| ноя.18 | 1 160 517,96 | эксплуатационные расходы | 3 051 667,32 | начисленные резервы |
| | 2 528,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 1 122 058,20 | Страхование недвижимости | | |
| | 409 224,00 | налог на имущество | | |
| | 120,00 | Нотариальные услуги | | |
| | 1 000,00 | Государственная регистрация прав на недвижимость | | |
| | **2 695 448,16** | **итого** | **3 051 667,32** | **итого** |
| дек.18 | 1 191 593,86 | эксплуатационные расходы | 3 047 563,65 | начисленные резервы |
| | 2 400,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | | Страхование недвижимости | | |
| | 409 225,00 | налог на имущество | | |
| | **1 603 218,86** | **итого** | **3 047 563,65** | **итого** |
| янв.19 | 1 210 952,26 | эксплуатационные расходы | 2 464 404,20 | начисленные резервы |
| | 3 300,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | | Страхование недвижимости | | |
| | 443 819,00 | налог на имущество | | |
| | **1 658 071,26** | **итого** | **2 464 404,20** | **итого** |
| фев.19 | 1 227 490,51 | эксплуатационные расходы | 2 935 117,65 | начисленные резервы |
| | 4 068,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 362 532,50 | Страхование недвижимости | | |
| | 443 819,00 | налог на имущество | | |
| | **2 037 910,01** | **итого** | **2 935 117,65** | **итого** |

| Месяц | Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом" | | Расшифровка строки "Прочие расходы" | |
|---|---|---|---|---|
| мар.19 | 1 183 674,91 | Эксплуатационные расходы | 2 932 788,28 | начисленные резервы |
| | 4 100,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 177 528,00 | Налог на имущество | | |
| | **1 365 302,91** | **итого** | **2 932 788,28** | **итого** |
| апр.19 | 1 213 623,84 | Эксплуатационные расходы | 3 263 031,65 | начисленные резервы |
| | 4 132,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 355 056,00 | Налог на имущество | | |
| | 3 560,00 | Нотариальные услуги | | |
| | **1 576 371,84** | **итого** | **3 263 031,65** | **итого** |
| май.19 | 1 170 224,06 | Эксплуатационные расходы | 2 668 288,38 | начисленные резервы |
| | 2 272,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 362 532,50 | Страхование недвижимости | | |
| | 355 056,00 | Налог на имущество | | |
| | **1 890 084,56** | **итого** | **2 668 288,38** | **итого** |
| июн.19 | 1 152 247,58 | Эксплуатационные расходы | 2 812 092,74 | начисленные резервы |
| | 3 940,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 355 055,00 | Налог на имущество | | |
| | **1 511 242,58** | **итого** | **2 812 092,74** | **итого** |
| июл.19 | 1 157 033,29 | Эксплуатационные расходы | 3 399 961,60 | начисленные резервы |
| | 5 808,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 1 000,00 | Государственная регистрация прав на недвижимость | | |
| | 355 055,00 | Налог на имущество | | |
| | **1 518 896,29** | **итого** | **3 399 961,60** | **итого** |

| Месяц | Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом" | | Расшифровка строки "Прочие расходы" | |
|---|---|---|---|---|
| авг.19 | 1 151 047,76 | Эксплуатационные расходы | 3 259 492,25 | начисленные резервы |
| | 362 532,50 | Страхование недвижимости | | |
| | 4 204,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 355 056,00 | Налог на имущество | | |
| | **1 872 840,26** | **итого** | **3 259 492,25** | **итого** |
| сен.19 | 1 153 419,47 | Эксплуатационные расходы | 3 335 310,75 | начисленные резервы |
| | 4 108,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 355 054,00 | Налог на имущество | | |
| | **1 512 581,47** | **итого** | **3 335 310,75** | **итого** |
| окт.19 | 1 132 022,90 | Эксплуатационные расходы | 3 647 052,74 | начисленные резервы |
| | 4 108,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 355 056,00 | Налог на имущество | | |
| | **1 491 186,90** | **итого** | **3 647 052,74** | **итого** |
| ноя.19 | 1 244 116,72 | Эксплуатационные расходы | 3 168 842,61 | начисленные резервы |
| | 4 204,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 362 532,50 | Страхование недвижимости | | |
| | 355 056,00 | Налог на имущество | | |
| | **1 965 909,22** | **итого** | **3 168 842,61** | **итого** |
| дек.19 | 1 241 811,62 | Эксплуатационные расходы | **3 481 680,52** | начисленные резервы |
| | 4 268,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 355 056,00 | Налог на имущество | | |
| | **1 601 135,62** | **итого** | **3 481 680,52** | **итого** |

| Месяц | Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом" | | Расшифровка строки "Прочие расходы" | |
|---|---|---|---|---|
| янв.20 | 1 260 865,07 | Эксплуатационные расходы | 2 690 975,87 | начисленные резервы |
| | 2 496,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 377 247,00 | Налог на имущество | | |
| | **1 640 608,07** | **итого** | **2 690 975,87** | **итого** |
| фев.20 | 1 231 687,20 | Эксплуатационные расходы | 3 290 647,66 | начисленные резервы |
| | 287 785,10 | Страхование недвижимости | | |
| | 2 656,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 377 247,00 | Налог на имущество | | |
| | **1 899 375,30** | **итого** | **3 290 647,66** | **итого** |
| мар.20 | 1 285 456,68 | Эксплуатационные расходы | 3 438 298,06 | начисленные резервы |
| | 377 246,00 | Налог на имущество | | |
| | **1 662 702,68** | **итого** | **3 438 298,06** | **итого** |
| апр.20 | 1 215 945,07 | Эксплуатационные расходы | 3 514 057,27 | начисленные резервы |
| | 5 408,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 377 247,00 | Налог на имущество | | |
| | **1 598 600,07** | **итого** | **3 514 057,27** | **итого** |
| май.20 | 525 238,71 | Эксплуатационные расходы | 3 073 028,30 | начисленные резервы |
| | 287 785,10 | Страхование недвижимости | 40 170,66 | курсовые разницы |
| | 160,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 377 247,00 | Налог на имущество | | |
| | **1 190 430,81** | **итого** | **3 113 198,96** | **итого** |

| Месяц | Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом" | | Расшифровка строки "Прочие расходы" | |
|---|---|---|---|---|
| ноя.20 | 1 777 269,51 | Эксплуатационные расходы | 3 468 664,96 | начисленные резервы |
| | 5 232,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 287 785,10 | Страхование недвижимости | | |
| | 377 246,00 | Налог на имущество | | |
| | **2 447 532,61** | **итого** | **3 468 664,96** | **итого** |
| дек.20 | 853 475,12 | Эксплуатационные расходы | 4 005 593,60 | начисленные резервы |
| | 6 464,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 377 246,00 | Налог на имущество | | |
| | **1 237 185,12** | **итого** | **4 005 593,60** | **итого** |
| янв.21 | 2 432,00 | Обслуживание в кредитных организациях | 2 558 581,68 | |
| | 1 355 404,18 | Эксплуатационные расходы | | |
| | 399 437,00 | Налог на имущество | | |
| | **1 757 273,18** | **итого** | **2 558 581,68** | **итого** |
| фев.21 | 1 360 964,13 | Эксплуатационные расходы | 3 280 547,02 | начисленные резервы |
| | 4 464,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 300 186,25 | Страхование недвижимости | | |
| | 399 437,00 | Налог на имущество | | |
| | **2 065 051,38** | **итого** | **3 280 547,02** | **итого** |
| мар.21 | 1 342 086,78 | Эксплуатационные расходы | 3 793 004,75 | начисленные резервы |
| | 4 432,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 399 438,00 | Налог на имущество | | |
| | **1 745 956,78** | **итого** | **3 793 004,75** | **итого** |

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) (если присвоен) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Апрель 2019 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0,00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0,00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0,00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0,00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0,00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0,00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0,00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0,00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 0,00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0,00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0,00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 0,00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0,00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0,00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| проектной документации | 02.07 | 0,00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0,00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0,00 |
| иного имущества | 02.10 | 0,00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0,00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0,00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 803 877,22 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 344 651,91 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0,00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0,00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0,00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0,00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 459 225,31 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0,00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0,00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 28 451,65 |
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 443 115,26 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 305 212,66 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 137 902,60 |

| | | |
|---|---|---|
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 576 371,84 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 12 648 669,29 |
| Прочие доходы | 08 | 1 449 715,26 |
| Прочие расходы | 09 | 3 263 031,65 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | -706 047,21 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой акции | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой акции | 1.02.1 | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Осипов Дмитрий Борисович
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Май 2019 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0,00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0,00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0,00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0,00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0,00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0,00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0,00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0,00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 0,00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0,00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0,00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 0,00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0,00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0,00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0,00 |
| проектной документации | 02.07 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0,00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0,00 |
| иного имущества | 02.10 | 0,00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0,00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0,00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 717 953,22 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 310 865,75 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0,00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0,00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0,00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0,00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 407 087,47 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0,00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0,00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 29 400,04 |
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 163 650,07 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 067 315,35 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 96 334,72 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 890 084,56 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 14 471 140,64 |
| Прочие доходы | 08 | 1 163 650,07 |
| Прочие расходы | 09 | 2 668 288,38 |

| | | |
|---|---|---|
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | -2 340 960,40 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой акции | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой акции | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Осипов Дмитрий Борисович
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полякова Оксана Васильевна
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) (если присвоен) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Июнь 2019 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0,00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0,00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0,00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0,00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0,00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0,00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0,00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0,00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 0,00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0,00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0,00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 0,00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0,00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0,00 |
| проектной документации | 02.07 | 0,00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0,00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0,00 |
| иного имущества | 02.10 | 0,00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0,00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0,00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 753 623,28 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 348 542,48 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0,00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0,00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0,00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0,00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 405 080,80 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0,00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0,00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 28 451,65 |
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 224 138,00 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 124 837,10 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 99 300,90 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 511 242,58 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 14 201 318,08 |
| Прочие доходы | 08 | 1 224 138,00 |

| | | |
|---|---|---|
| Прочие расходы | 09 | 2 812 092,74 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | -1 799 481,77 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой акции | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой акции | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Осипов Дмитрий Борисович
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полякова Оксана Васильевна
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) (если присвоен) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Июль 2019 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0,00 |
| с долями в уставных капиталах общества с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0,00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0,00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0,00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0,00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0,00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0,00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0,00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 0,00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0,00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0,00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 0,00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0,00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0,00 |
| проектной документации | 02.07 | 0,00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0,00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0,00 |
| иного имущества | 02.10 | 0,00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0,00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0,00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 651 618,95 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 279 865,34 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0,00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0,00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0,00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0,00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 371 753,61 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0,00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0,00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 29 080,47 |
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 456 124,14 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 359 984,64 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 96 139,50 |

| | | |
|---|---|---|
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 518 896,29 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 13 502 613,91 |
| Прочие доходы | 08 | 1 456 124,14 |
| Прочие расходы | 09 | 3 399 961,60 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | -1 798 933,32 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой акции | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой акции | 1.02.1 | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Осипов Дмитрий Борисович
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) (если присвоен) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Август 2019 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0,00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0,00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0,00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0,00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0,00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0,00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0,00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0,00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 112 450 000,00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0,00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0,00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 112 450 000,00 |
| Переоценка актива от 30.08.2019 Помещение нежилого назначения площадью 1110,3кв.м., 105064, Москва г, Земляной Вал ул, Дом № 33, К.н. 77:01:0003004:2248 | | 112 450 000,00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0,00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0,00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0,00 |
| проектной документации | 02.07 | 0,00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0,00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0,00 |
| иного имущества | 02.10 | 0,00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0,00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0,00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 731 592,43 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 367 265,89 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0,00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0,00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0,00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 364 326,54 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0,00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0,00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 29 080,47 |
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 512 834,07 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 303 796,90 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 209 037,17 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 872 840,26 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 13 514 487,28 |
| Прочие доходы | 08 | 1 531 167,40 |
| Прочие расходы | 09 | 3 259 492,25 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | 110 524 025,50 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой акции | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой акции | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Осипов Дмитрий Борисович
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

Полякова Оксана Васильевна
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Сентябрь 2019 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0,00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0,00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0,00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0,00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0,00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0,00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0,00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0,00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 0,00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0,00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 0,00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0,00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0,00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0,00 |
| проектной документации | 02.07 | 0,00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0,00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0,00 |
| иного имущества | 02.10 | 0,00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0,00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0,00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 748 857,97 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 322 827,13 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0,00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0,00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0,00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0,00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 426 030,84 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0,00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0,00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 28 142,39 |
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 433 273,98 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 334 124,30 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 99 149,68 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 512 581,47 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 14 482 112,23 |
| Прочие доходы | 08 | 1 433 273,98 |
| Прочие расходы | 09 | 3 335 310,75 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | -2 609 288,87 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Октябрь 2019 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0,00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0,00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0,00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0,00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0,00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0,00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0,00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0,00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 0,00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0,00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0,00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 0,00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0,00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0,00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0,00 |
| проектной документации | 02.07 | 0,00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0,00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0,00 |
| иного имущества | 02.10 | 0,00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0,00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0,00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 611 533,51 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 243 590,96 |

| | | |
|---|---|---|
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0,00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0,00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0,00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0,00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 367 942,55 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0,00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0,00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 29 080,46 |
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 561 559,30 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 458 821,10 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 102 738,20 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 491 186,90 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 12 646 031,41 |
| Прочие доходы | 08 | 1 561 559,30 |
| Прочие расходы | 09 | 3 647 052,74 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | -1 201 818,00 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Ноябрь 2019 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0,00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0,00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0,00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0,00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0,00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0,00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0,00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0,00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 0,00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0,00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0,00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 0,00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0,00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0,00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0,00 |
| проектной документации | 02.07 | 0,00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0,00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0,00 |
| иного имущества | 02.10 | 0,00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0,00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0,00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 674 019,30 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 323 009,60 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0,00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0,00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0,00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 351 009,70 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0,00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0,00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 28 142,39 |
| Сумма начисленных вознаграждении управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 373 333,64 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 267 537,04 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 105 796,60 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 906 596,43 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 13 354 306,10 |
| Прочие доходы | 08 | 1 373 333,64 |
| Прочие расходы | 09 | 3 168 842,61 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акции акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акции акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | -1 783 868,23 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимс
принадлежащего акционерному инвестиц
(составляющего паевой инвестицион**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционно**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управля акционерного инвестиционного инвестиционного фо |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответстве ТРАСТ" |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Декабрь 2019 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлеж
(составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0,00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0,00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0,00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0,00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0,00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0,00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0,00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0,00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0,00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0,00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 0,00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0,00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0,00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0,00 |
| проектной документации | 02.07 | 0,00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0,00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0,00 |
| иного имущества | 02.10 | 0,00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0,00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0,00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 741 157,02 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 263 902,61 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0,00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0,00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0,00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0,00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 477 254,41 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0,00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0,00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 29 080,47 |
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 672 778,22 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 392 672,21 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 280 106,01 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 660 448,41 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 14 276 975,87 |
| Прочие доходы | 08 | 1 684 778,22 |
| Прочие расходы | 09 | 3 481 680,52 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акции акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | -2 695 028,25 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательс сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x |
| в том числе: по каждой | 1.01.1 | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x |
| в том числе: по каждой | 1.02.1 | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x |
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | |
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | |
| иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | |

(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов

Уполномоченное лицо специализированного
депозитария акционерного инвестиционного
фонда (паевого инвестиционного фонда) О.В.Полякова

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Март 2020 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0.00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0.00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0.00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0.00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0.00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0.00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0.00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0.00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 0.00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0.00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0.00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 0.00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0.00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0.00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0.00 |
| проектной документации | 02.07 | 0.00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0.00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0.00 |
| иного имущества | 02.10 | 0.00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0.00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0.00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 737 310.60 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 240 236.89 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0.00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0.00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0.00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0.00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 497 073.71 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0.00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0.00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 29 239.38 |

| | | |
|---|---|---|
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 555 419,77 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 375 319,23 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 180 100,54 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 662 702,68 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 13 257 416,36 |
| Прочие доходы | 08 | 1 567 419,77 |
| Прочие расходы | 09 | 3 438 298,06 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | -1 638 345,88 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

Руководитель специализированного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Август 2021 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0.00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0.00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0.00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0.00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0.00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0.00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0.00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0.00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 0.00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0.00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0.00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 0.00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0.00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0.00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0.00 |
| проектной документации | 02.07 | 0.00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0.00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0.00 |
| иного имущества | 02.10 | 0.00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0.00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0.00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 948 785,97 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 260 013,57 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0.00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0.00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0.00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0.00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 688 772,40 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0.00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0.00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 29 080,47 |

| | | |
|---|---|---|
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 680 200,73 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 562 200,10 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 118 000,63 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 822 020,17 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 13 818 316,93 |
| Прочие доходы | 08 | 1 725 736,07 |
| Прочие расходы | 09 | 3 905 500,25 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | -2 580 596,51 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

Руководитель специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Апрель 2021 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0.00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0.00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0.00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0.00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0.00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0.00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0.00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0.00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 0.00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0.00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0.00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 0.00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0.00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0.00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0.00 |
| проектной документации | 02.07 | 0.00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0.00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0.00 |
| иного имущества | 02.10 | 0.00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0.00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0.00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 851 757,04 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 175 075,62 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0.00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0.00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0.00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0.00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 676 681,42 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0.00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0.00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 28 451,65 |

| | | |
|---|---|---|
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 630 316,58 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 515 807,51 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 114 509,07 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 768 307,83 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 12 529 679,08 |
| Прочие доходы | 08 | 1 630 316,58 |
| Прочие расходы | 09 | 3 789 518,77 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | -1 264 200,29 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

Руководитель специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Июль 2021 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0.00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0.00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0.00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0.00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0.00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0.00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0.00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0.00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 0.00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0.00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0.00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 0.00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0.00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0.00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0.00 |
| проектной документации | 02.07 | 0.00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0.00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0.00 |
| иного имущества | 02.10 | 0.00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0.00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0.00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 852 390.39 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 222 070.83 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0.00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0.00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0.00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0.00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 630 319.56 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0.00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0.00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 29 080.47 |

| | | |
|---|---|---|
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 680 599,66 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 566 036,15 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 114 563,51 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 780 947,38 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 12 564 383,58 |
| Прочие доходы | 08 | 1 680 599,66 |
| Прочие расходы | 09 | 6 867 022,63 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | -4 389 043,67 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0.00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0.00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0.00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0.00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0.00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0.00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0.00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0.00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Июнь 2021 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0.00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0.00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0.00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0.00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0.00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0.00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0.00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0.00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 0.00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0.00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0.00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 0.00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0.00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0.00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0.00 |
| проектной документации | 02.07 | 0.00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0.00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0.00 |
| иного имущества | 02.10 | 0.00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0.00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0.00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 788 166.61 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 193 120.14 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0.00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0.00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0.00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0.00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 595 046.47 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0.00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0.00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 28 451.65 |

| | | |
|---|---|---|
| Сумма начисленных вознаграждении управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 611 544,92 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 497 217,01 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 114 327,91 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 726 167,24 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 14 000 959,26 |
| Прочие доходы | 08 | 1 611 544,92 |
| Прочие расходы | 09 | 3 743 042,52 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акции акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | -2 710 454,06 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0.00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0.00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0.00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0.00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0.00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0.00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0.00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0.00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

Руководитель специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Май 2021 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0.00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0.00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0.00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0.00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0.00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0.00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0.00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0.00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 62 524 000,00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0.00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0.00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 62 524 000.00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0.00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0.00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0.00 |
| проектной документации | 02.07 | 0.00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0.00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0.00 |
| иного имущества | 02.10 | 0.00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0.00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0.00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 827 582,77 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 189 667,96 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0.00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0.00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0.00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0.00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 637 914,81 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0.00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0.00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 29 400,04 |

| | | |
|---|---|---|
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 541 539,40 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 310 628,01 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 230 911,39 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 758 165,12 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 13 797 683,69 |
| Прочие доходы | 08 | 1 561 539,40 |
| Прочие расходы | 09 | 3 276 570,03 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | 60 509 763,89 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

| Месяц | Расшифровка строки "Оплата расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом" | | Расшифровка строки "Прочие расходы" | |
|---|---|---|---|---|
| апр.21 | 1 363 262,83 | Эксплуатационные расходы | 3 789 518,77 | начисленные резервы |
| | 4 528,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 399 437,00 | Налог на имущество | | |
| | 1 080,00 | Нотариальные расходы | | |
| | **1 768 307,83** | **итого** | **3 789 518,77** | **итого** |
| май.21 | 1 340 960,12 | Эксплуатационные расходы | 3 276 570,03 | начисленные резервы |
| | 2 528,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 399 437,00 | Налог на имущество | | |
| | 15 240,00 | Нотариальные расходы | | |
| | **1 758 165,12** | **итого** | **3 276 570,03** | **итого** |
| июн.21 | 1 324 228,24 | Обслуживание в кредитных организациях | 3 743 042,52 | начисленные резервы |
| | 2 501,00 | Эксплуатационные расходы | | |
| | 399 438,00 | Налог на имущество | | |
| | **1 726 167,24** | **итого** | **3 743 042,52** | **итого** |
| июл.21 | 1 375 406,38 | Эксплуатационные расходы | 3 915 090,38 | начисленные резервы |
| | 2 624,00 | Обслуживание в кредитных организациях | 2 951 932,25 | Переоценка кредиторской задолженности по договору аренды зем.участка от 14.07.2004г. №М-01-026997 |
| | 2 400,00 | Госпошлина за выписку из ЕГРН | | |
| | 399 437,00 | Налог на имущество | | |
| | 1 080,00 | Нотариальные расходы | | |
| | **1 780 947,38** | **итого** | **6 867 022,63** | **итого** |
| авг.21 | 1 407 380,41 | Эксплуатационные расходы | 3 905 500,25 | начисленные резервы |
| | 2 624,00 | Обслуживание в кредитных организациях | | |
| | 8 138,76 | Прочие расходы | | |
| | 4 440,00 | Госпошлина за выписку из ЕГРН | | |
| | 399 437,00 | Налог на имущество | | |
| | **1 822 020,17** | **итого** | **3 905 500,25** | **итого** |

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Август 2020 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0,00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0,00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0,00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0,00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0,00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0,00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0,00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0,00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 0,00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0,00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0,00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 0,00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0,00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0,00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0,00 |
| проектной документации | 02.07 | 0,00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0,00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0,00 |
| иного имущества | 02.10 | 0,00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0,00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0,00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 907 543,95 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 302 761,75 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0,00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0,00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0,00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0,00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 604 782,20 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0,00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0,00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 29 239,38 |

| | | |
|---|---|---|
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 579 943,66 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 465 672,89 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 114 270,77 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 933 956,30 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 14 041 899,95 |
| Прочие доходы | 08 | 1 579 943,66 |
| Прочие расходы | 09 | 3 664 182,21 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | -2 761 733,89 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Июль 2020 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0,00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0,00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0,00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0,00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0,00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0,00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0,00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0,00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | -12 930 000,00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0,00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0,00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | -12 930 000,00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0,00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0,00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0,00 |
| проектной документации | 02.07 | 0,00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0,00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0,00 |
| иного имущества | 02.10 | 0,00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0,00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0,00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 542 534,77 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 78 214,48 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0,00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0,00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0,00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0,00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 464 320,29 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0,00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0,00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 29 239,38 |

| | | |
|---|---|---|
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 761 606,77 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 548 816,72 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 212 790,05 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 558 218,53 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 13 416 091,21 |
| Прочие доходы | 08 | 1 778 273,44 |
| Прочие расходы | 09 | 3 872 041,61 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | -15 246 389,49 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Июнь 2020 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0,00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0,00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0,00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0,00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0,00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0,00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0,00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0,00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 904 949,29 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0,00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0,00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 0,00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0,00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0,00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0,00 |
| проектной документации | 02.07 | 0,00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0,00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0,00 |
| иного имущества | 02.10 | 0,00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 904 949,29 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0,00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 1 525 664,71 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 199 810,79 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0,00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0,00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0,00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0,00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 1 325 853,92 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0,00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0,00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 28 296,17 |

| | | |
|---|---|---|
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 576 427,00 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 460 740,38 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 115 686,62 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 328 712,16 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 30 148 516,01 |
| Прочие доходы | 08 | 1 576 427,00 |
| Прочие расходы | 09 | 3 651 650,94 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | -32 726 761,28 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Октябрь 2020 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0,00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0,00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0,00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0,00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0,00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0,00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0,00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0,00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 0,00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0,00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0,00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 0,00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0,00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0,00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0,00 |
| проектной документации | 02.07 | 0,00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0,00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0,00 |
| иного имущества | 02.10 | 0,00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0,00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0,00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 857 374,36 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 183 029,69 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0,00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0,00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0,00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0,00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 674 344,67 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0,00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0,00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 29 239,38 |

| | | |
|---|---|---|
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 640 117,64 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 530 446,53 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 109 671,11 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 5 497 246,76 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 12 774 952,86 |
| Прочие доходы | 08 | 1 640 117,64 |
| Прочие расходы | 09 | 3 826 116,32 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | -5 270 180,96 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) (если присвоен) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Ноябрь 2020 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0,00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0,00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0,00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0,00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0,00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0,00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0,00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0,00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 10 160 000,00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0,00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0,00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 10 160 000,00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0,00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0,00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0,00 |
| проектной документации | 02.07 | 0,00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0,00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0,00 |
| иного имущества | 02.10 | 0,00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0,00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 833 651,09 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 174 186,88 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0,00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0,00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0,00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0,00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 659 464,21 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0,00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0,00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 28 296,17 |
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 620 413,49 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 387 465,98 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 232 947,51 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 2 447 532,61 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 13 603 489,01 |
| Прочие доходы | 08 | 1 640 413,49 |
| Прочие расходы | 09 | 3 468 664,96 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | 7 465 668,34 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой акции | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой акции | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) (если присвоен) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Декабрь 2020 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0,00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0,00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0,00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0,00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0,00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0,00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0,00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0,00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 0,00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0,00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0,00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 0,00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0,00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0,00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0,00 |
| проектной документации | 02.07 | 0,00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0,00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0,00 |
| иного имущества | 02.10 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0,00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0,00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 823 745,76 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 175 938,52 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0,00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0,00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0,00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0,00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 647 807,24 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0,00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0,00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 29 239,39 |
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 896 519,26 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 602 237,44 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 294 281,82 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 237 185,12 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 13 720 752,75 |
| Прочие доходы | 08 | 1 908 519,26 |
| Прочие расходы | 09 | 4 005 593,60 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | -2 157 025,10 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой акции | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой акции | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Январь 2021 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| в том числе в результате сделок:<br>с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0,00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0,00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0,00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0,00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0,00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0,00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0,00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0,00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 0,00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости:<br>ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0,00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0,00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 0,00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0,00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0,00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0,00 |
| проектной документации | 02.07 | 0,00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| художественных ценностей | 02.09 | 0,00 |
| иного имущества | 02.10 | 0,00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0,00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0,00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 836 753,35 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 174 807,04 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0,00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0,00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0,00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0,00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 661 946,31 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0,00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0,00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 29 726,70 |
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 023 432,67 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 023 432,67 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 0,00 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 757 273,18 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 13 824 237,02 |
| Прочие доходы | 08 | 24 605 567,20 |
| Прочие расходы | 09 | 2 558 581,68 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | 22 249 069,30 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Февраль 2021 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0,00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0,00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0,00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0,00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0,00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0,00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0,00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0,00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 0,00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0,00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0,00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 0,00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0,00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0,00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0,00 |
| проектной документации | 02.07 | 0,00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| художественных ценностей | 02.09 | 0,00 |
| иного имущества | 02.10 | 0,00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0,00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0,00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 827 741,66 |
| в том числе: | | |
| процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 146 758,21 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0,00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0,00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0,00 |
| распределение прибыли общества с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0,00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 680 983,45 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0,00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0,00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 26 849,92 |
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 425 564,04 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 312 218,81 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 113 345,23 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 2 065 051,38 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 13 997 801,44 |
| Прочие доходы | 08 | 1 425 564,04 |
| Прочие расходы | 09 | 3 280 547,02 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | -2 542 508,10 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) (если присвоен) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Март 2021 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0,00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0,00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0,00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0,00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0,00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0,00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0,00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0,00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 0,00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0,00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0,00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0,00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0,00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0,00 |
| проектной документации | 02.07 | 0,00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0,00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0,00 |
| иного имущества | 02.10 | 0,00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0,00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0,00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 792 845,78 |
| в том числе:<br>процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 175 747,53 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0,00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0,00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0,00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0,00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 617 098,25 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0,00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 29 726,71 |
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 693 345,93 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 517 201,90 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 176 144,03 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 745 956,78 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного | 07 | 12 816 024,79 |
| Прочие доходы□ | 08 | 1 705 345,93 |
| Прочие расходы | 09 | 3 793 004,75 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | -1 579 867,25 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код | Государственный | Код ISIN | Наименование эмитента ценной | ИНН (TIN) эмитента представляемых | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда |
|---|---|---|---|---|---|---|

| Наименование ценной бумаги | строки | регистрационный номер | Код ISIN | эмитента ценной бумаги | представляемых ценных бумаг | оборот по покупке | оборот по продаже |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой акции | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой акции | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| Иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

Руководитель акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

**Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

**Раздел I. Реквизиты акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)**

| Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом) | Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) | Код по Общероссийскому классификатору предприятий и организаций (ОКПО)акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ" | 1899 | Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ" | 21-000-1-00842 | 94168527 |

**Раздел II. Параметры отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества**

| Отчетный период | Код валюты, в которой определена стоимость чистых активов |
|---|---|
| 1 | 2 |
| Сентябрь 2020 г. | RUB |

**Раздел III. Сведения о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд)**

| Наименование показателя | Код строки | Значение показателя за отчетный период |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате сделок с имуществом - всего | 01 | 0,00 |
| в том числе в результате сделок: с ценными бумагами российских эмитентов (за исключением закладных) | 01.01 | 0,00 |
| с ценными бумагами иностранных эмитентов | 01.02 | 0,00 |
| с недвижимым имуществом и правами аренды недвижимого имущества | 01.03 | 0,00 |
| с имущественными правами (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 01.04 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| с денежными требованиями по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 01.05 | 0.00 |
| с долями в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и правами участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 01.06 | 0.00 |
| с проектной документацией | 01.07 | 0.00 |
| с драгоценными металлами и требованиями к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 01.08 | 0.00 |
| с художественными ценностями | 01.09 | 0.00 |
| с иным имуществом | 01.10 | 0.00 |
| с дебиторской задолженностью | 01.11 | 0.00 |
| с денежными средствами на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 01.12 | 0.00 |
| Прирост «+» (уменьшение «-») стоимости имущества в результате изменения справедливой стоимости имущества – всего | 02 | 0.00 |
| в том числе в результате изменения справедливой стоимости: ценных бумаг российских эмитентов (за исключением закладных) | 02.01 | 0.00 |
| ценных бумаг иностранных эмитентов | 02.02 | 0.00 |
| недвижимого имущества и прав аренды недвижимого имущества | 02.03 | 0.00 |
| имущественных прав (за исключением прав аренды недвижимого имущества, прав из кредитных договоров и договоров займа и прав требования к кредитной организации выплатить денежный эквивалент драгоценных металлов) | 02.04 | 0.00 |
| денежных требований по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенными закладными | 02.05 | 0.00 |
| долей в уставных капиталах обществ с ограниченной ответственностью и прав участия в уставных капиталах иностранных коммерческих организаций | 02.06 | 0.00 |
| проектной документации | 02.07 | 0.00 |
| драгоценных металлов и требований к кредитной организации выплатить их денежный эквивалент | 02.08 | 0.00 |
| художественных ценностей | 02.09 | 0.00 |
| иного имущества | 02.10 | 0.00 |
| дебиторской задолженности | 02.11 | 0.00 |
| денежных средств на счетах, в том числе на счетах по депозиту, в кредитных организациях | 02.12 | 0.00 |
| Доход по имуществу, принадлежащему акционерному инвестиционному фонду (составляющему паевой инвестиционный фонд) – всего | 03 | 16 839 310.12 |
| в том числе: процентный доход по банковским счетам (счетам по депозиту) | 03.01 | 191 418.85 |
| процентный доход по облигациям | 03.02 | 0.00 |
| дивиденды по акциям акционерных обществ | 03.03 | 0.00 |
| доходы по инвестиционным паям (акциям) инвестиционных фондов | 03.04 | 0.00 |
| распределение прибыли обществ с ограниченной ответственностью (иностранных коммерческих организаций) | 03.05 | 0.00 |
| доход от сдачи недвижимого имущества в аренду (субаренду) | 03.06 | 16 647 891.27 |
| платежи по кредитным договорам (договорам займа), имущественные права по обязательствам из которых составляют имущество фонда | 03.07 | 0.00 |
| иные доходы по имуществу | 03.08 | 0.00 |
| Оплата по договорам, в том числе по договорам аренды, права из которых составляют имущество фонда | 04 | 28 296.17 |

| | | |
|---|---|---|
| Сумма начисленных вознаграждений управляющей компании, специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже – всего | 05 | 1 646 268,36 |
| в том числе: управляющей компании | 05.01 | 1 532 966,11 |
| специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра, аудиторской организации, оценщику и бирже | 05.02 | 113 302,25 |
| Сумма начисленных расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом | 06 | 1 639 581,70 |
| Сумма начисленных дивидендов по акциям акционерного инвестиционного фонда (дохода по инвестиционным паям паевого инвестиционного фонда) | 07 | 14 134 675,89 |
| Прочие доходы | 08 | 1 769 371,20 |
| Прочие расходы | 09 | 3 632 415,26 |
| Прирост «+» имущества в результате размещения акций акционерного инвестиционного фонда (выдачи инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 10 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате выкупа или приобретения акций акционерного инвестиционного фонда (погашения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) | 11 | 0,00 |
| Прирост «+» имущества в результате обмена инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда | 12 | 0,00 |
| Уменьшение «-» имущества в результате обмена инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов | 13 | 0,00 |
| Итого: прирост «+» или уменьшение «-» стоимости имущества (строки 01 + 02 + 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09 + 10 + 11 + 12 + 13) | 14 | -2 652 556,08 |

**Раздел IV. Отчет о финансовых вложениях, переданных (полученных) с обязательством обратного выкупа (обратной продажи) по сделкам РЕПО**

| Наименование ценной бумаги | Код строки | Государственный регистрационный номер | Код ISIN | Наименование эмитента ценной бумаги | ИНН (TIN) эмитента представляемых ценных бумаг | Стоимость ценных бумаг в составе активов фонда | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | оборот по покупке | оборот по продаже |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Ценные бумаги российских эмитентов - всего | 1 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: акции, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.01 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.01.1 | | | | | | |
| акции, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.02 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой | 1.02.1 | | | | | | |
| облигации, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.03 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой облигации | 1.03.1 | | | | | | |
| облигации, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.04 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| в том числе: по каждой облигации | 1.04.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.05 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.05.1 | | | | | | |
| инвестиционные паи, не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг | 1.06 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому инвестиционному паю | 1.06.1 | | | | | | |
| векселя | 1.07 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому векселю | 1.07.1 | | | | | | |
| ипотечные сертификаты | 1.08 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому ипотечному сертификату | 1.08.1 | | | | | | |
| депозитные сертификаты | 1.09 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждому депозитному сертификату | 1.09.1 | | | | | | |
| закладные | 1.10 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой закладной | 1.10.1 | | | | | | |
| иные российские ценные бумаги (коносаменты, складские свидетельства, опционы эмитента и прочие ценные бумаги) | 1.11 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 1.11.1 | | | | | | |
| иностранные ценные бумаги, квалифицированные в качестве ценных бумаг, - всего | 2 | - | x | x | x | 0,00 | 0,00 |
| в том числе: по каждой ценной бумаге | 2.1 | | | | | | |

(управляющей компании паевого инвестиционного фонда) (лицо, исполняющее обязанности руководителя акционерного инвестиционного фонда (управляющей компании паевого инвестиционного Фонда)

Д.Б.Осипов
(инициалы, фамилия)

Уполномоченное лицо специализированного депозитария акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)

О.В.Полякова
(инициалы, фамилия)

ВЕЛЕС ТРАСТ
ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ
ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»
109028, Москва, Хохловский пер., д. 16, стр. 1,
тел. +7 (495) 775-90-46
E-mail: uk@veles-trust.ru, web: www.veles-trust.ru
ИНН/КПП 7703603950/770901001

№АТ-1-011021И
От «01» октября 2021 г.

**СПРАВКА**
**О балансовой стоимости имущества переданного в аренду.**

Дана по месту требования

| № п/п | Населенный пункт | Адрес места расположения Объекта аренды | Описание Объекта аренды | Кадастровый (или условный) номер Объекта аренды | Реквизиты свидетельств о государственной регистрации права | Балансовая стоимость (Первоначальная стоимость) (рублей) | Балансовая стоимость (Остаточная стоимость) (рублей) на 01.10.2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | г. Москва | Россия, г. Москва, ул. Земляной вал, д. № 33 | Помещения, назначение: Нежилое, площадь: 1110,3 кв.м., номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI – комната 87 | 77:01:0003004:2248 | бланк серии 77-АО 687137, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09.04.2013г., запись регистрации в ЕГРП сделана «27» октября 2010 г. за № 77-77-12/028/2010-884 | 95 209 000 руб. 00 коп. | 60 659 473 рублей 96 копеек |

С уважением,
Генеральный директор

Д.Б. Осипов

М.П.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

# ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

**Заказчик:**

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

# ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

## Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

**Виды стоимости** — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете[118].

**Недвижимость** — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

**Недвижимое имущество** — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

**Недвижимость специализированного назначения** — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

**Дата оценки** — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

**Дата отчета** — дата подписания отчета оценщиком.

**Рыночная стоимость** — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[119].

**Инвестиционная стоимость** — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей[120].

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций[121].

[118] П. 10.1 МСО 2020

[119] П. 30.1 МСО 2020

[120] П. 60.1, 60.1 МСО 2020

[121] П. 60.1, 60.2 МСО 2020

**Ликвидационная стоимость** — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга[122].

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

**Допущение** — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки[123], могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком[124]

**Специальное допущение —** допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих[125].

**Сравнительный (рыночный) подход** — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна[126].

**Доходный подход** — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного[127].

**Затратный подход** — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания[128].

**Рыночная арендная плата —** это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения[129].

**Анализ наиболее эффективного использования**

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое

[122] П. 80.1 МСО 2020

[123] П. 200.2 (а) МСО 2020

[124] П. 200.3 МСО 2020

[125] П. 200.4 МСО 2020

[126] П. 20.1 МСО 2020

[127] П. 40.1 МСО 2020

[128] П. 60.1 МСО 2020

[129] П. 40.1 МСО 2020

физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

**Общая площадь** — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

**Площадь общего пользования** — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

**Полезная (арендопригодная) площадь** — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[130].

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[131].

**Чистый операционный доход (ЧОД)** — действительный валовой доход (ДВД) за вычетом операционных расходов (ОР).

**Операционные расходы (ОР)** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[132].

**Коэффициент (ставка) капитализации (К) —** любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату[133].

**Терминальная ставка капитализации** (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже[134].

**Ставка дисконтирования** — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска[135].

**Реверсия** — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[136].

### Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[137]

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.

[130] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

[131] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

[132] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

[133] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[134] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html

[135] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[136] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321

[137] Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

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:

1. 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.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

**Юридическая правомочность**, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

**Физическая возможность (осуществимость)** — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

**Финансовая целесообразность (выгодность)** — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

**Максимальная продуктивность (эффективность)** — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

## Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS);
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS);
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости основных средств для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)[138].

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен[139].

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

[138] IFRS 1, п. 3.

[139] IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

**Актив** — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды[140].

**Основные средства**[141] представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

**Первоначальной стоимостью основных средств,** приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[142].

**Балансовая стоимость**[143] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**[144] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[145].

**Инвестиционное имущество**[146] – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

- не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; а также
- не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

**Недвижимость, занимаемая владельцем**, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для

[140] IAS 38, п. 8.

[141] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[142] Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

[143] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[144] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[145] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[146] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[147].

**Существенный:** пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[148].

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете[149].

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[150].

Справедливая стоимость — это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон[151].

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка[152].

Справедливая стоимость — это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью[153].

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которой можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

### Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу измерения, используемую для определения валовой учетной суммы, используемый метод амортизации и примененные сроки полезного использования либо норму амортизации.

[147] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

[148] IAS 1, п. 7.

[149] П. 10.1 МСО 2020

[150] П. 30.1 МСО 2020

[151] П. 50.1 МСО 2020

[152] П. 50.2 МСО 2020

[153] П. 50.3 МСО 2020

**Класс основных средств** — это группа основных средств, сходных с точки зрения своей природы и характера использования в деятельности предприятия. Ниже представлены примеры отдельных классов основных средств:

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование[154].

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив[155].

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющихся на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

Таким образом, в Отчете об определении стоимости основных средств в соответствии с МСФО должно найти отражение деление активов на классы, а также распределение активов на соответствующие группы.

**Аренда**

Аренда земельных участков и зданий классифицируется как операционная или финансовая таким же образом, как и аренда других активов.

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

**Финансовая аренда** – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться[156].

[154] IAS 16 "Основные средства", п. 37.

[155] IAS 16 "Основные средства", п. 36.

[156] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

**Операционная аренда** – аренда, отличная от финансовой аренды[157].

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой[158]:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[159]:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прочие доходы или убытки от колебаний справедливой оценки остаточной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части выручки от продажи в конце срока аренды); и
- арендатор имеет возможность продлить аренду еще на один срок при уровне арендной платы значительно ниже рыночного.

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является

[157] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

[158] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

[159] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

**Инвестиционное имущество**

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества[160]:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта[161]:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

[160] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

[161] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях[162].

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

### Методология определения срока полезной службы имущества

В рамках Отчета об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСФО Исполнитель может определять срок полезной службы актива.

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами[163].

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[164].

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива.

[162] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[163] IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

[164] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

### Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости[165] объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

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

"**Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"[166].

**Справедливая стоимость** — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)[167].

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[168].

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;

[165] Фонд МСФО.

[166] Фонд МСФО.

[167] IFRS 13, п. 2.

[168] IFRS 13, п. 3.

- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[169].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[170].

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[171].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[172].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[173].

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[174]

**Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода**[175].

[169] IFRS 13, п. 11.

[170] IFRS 13, п. 15.

[171] IFRS 13, п. 16.

[172] IFRS 13, п. 27.

[173] IFRS 13, п. 32.

[174] IFRS 13, п. 38.

[175] МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов, обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

### Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Исполнитель 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.

# МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

**Метод сравнения продаж**

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками 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 земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка 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 земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка 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 земельными участками.

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 земельного участка;
- 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 выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

**Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Метод капитализации земельной ренты**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

**Метод остатка**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости

рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

**Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**[176] определения стоимости земли.

[176] "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

# СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

**Сравнительный подход** — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами[177]. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость[178].

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[179].

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.[180]

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения[181]:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом

[177] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

[178] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

[179] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

[180] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

[181] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[182]:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

**Метод прямого сравнительного анализа продаж** предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену[183].

**Метод валового рентного мультипликатора** основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

[182] Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

[183] Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

**Метод общего коэффициента капитализации.** Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

**Метод прямого сравнительного анализа продаж**

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

**Единицы сравнения** определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения.**

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов[184].

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;

[184] Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

**Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.**

**Классификация и суть корректировок (поправок)**

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} \times (1 + П_{\%}),$$

где:

$С_{ед.\ ср.}$ — стоимость объекта-аналога;

$С_{ед.\ ср.до}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{\%}$ — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$С_{ед.\ ср.} = С_{ед.\ ср.\ до} + П_{ст.},$$

где:

$С_{ед.\ ср.}$ — стоимость объекта-аналога;

$С_{ед.\ ср.\ до}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{ст.}$ — величина стоимостной (денежной) поправки.

**Расчет и внесение поправок**

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

**Метод валового рентного мультипликатора**

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

**Метод общего коэффициента капитализации**

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

# ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки[185].

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы[186].

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода[187].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[188]:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

[185] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

[186] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

[187] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

[188] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

**Метод прямой капитализации дохода**

**Метод прямой капитализации** доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

**С** — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход;

**К** — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если[189]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[190]. Расчет производится по формуле:

$$ПВД = S \times С_{1\ кв.\ м},$$

где:

**S** — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

$С_{1\ кв.\ м}$ — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

$$ДВД = ПВД \times (1 - П_а) \times (1 - П_{нд}) + Д_{пр},$$

[189] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

[190] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

где:

**ДВД** — действительный валовой доход;

**ПВД —** потенциальный валовой доход;

**$П_а$** — потери при сборе арендной платы;

**$П_{нд}$** — потери от недоиспользования площадей;

**$Д_{пр}$ —** прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь[191]:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[192].

Операционные расходы делятся[193]:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;

[191] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

[192] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

[193] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"[194]. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

**Величина налога на имущество**

В соответствии с главой 30 Налогового Кодекса РФ "Налог на имущество организаций" объектом налогообложения по налогу на имущество, начиная с 01.04.2004 г., признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств, в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Согласно Закону г. Москвы от 26 ноября 2014 г. №56 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций" и статью 1 Закона города Москвы от 7 мая 2014 года №25 "О внесении изменений в статьи 1.1 и 2 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций", налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

**Таблица 1. Ставки налога на имущество**

| Год | Ставка налога на имущество для г. Москвы | Ставка налога на имущество для Московской области |
|---|---|---|
| 2019 | 1,60% | 1,50% |
| 2020 | 1,70% | 1,70% |
| 2021 | 1,80% | 1,80% |
| 2022 | 1,90% | 1,90% |
| 2023 и далее | 2,00% | 2,00% |

*Источник: Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20.11.2019 г.), Законом Московской области N 199/2019-ОЗ от 22 октября 2019 года "О внесении изменений в Закон Московской области "О налоге на имущество организаций в Московской области", Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" N 117-ФЗ от 05.08.2000*

[194] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

**Плата за земельный участок**[195]

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

**Земельный налог** уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

**Налогоплательщиками признаются** (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

**Не признаются налогоплательщиками** организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

[195] http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu, https://ru.wikipedia.org

**Налоговые ставки** устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
  - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
  - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
  - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

**Арендная плата**

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

**Расходы на страхование** — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "СК ГАЙДЕ", "АльфаСтрахование", "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости.

**Таблица 2. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)**

| Компания | Тариф, в % от страховой суммы | | |
|---|---|---|---|
| | мин. | макс | среднее значение |
| ОАО "СК ГАЙДЕ" | 0,05% | 0,35% | 0,20% |
| ОАО "АльфаСтрахование" | 0,07% | 0,32% | 0,20% |
| ЗАО "ГУТА-Страхование": | 0,04% | 0,23% | 0,13% |
| офисные здания | 0,03% | 0,20% | 0,12% |
| торговые здания | 0,04% | 0,25% | 0,15% |
| **Среднее значение** | **0,05%** | **0,30%** | **0,18%** |

*Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №234, сентябрь 214 (стр.123)*

### Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

**Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта**

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования[196].

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

**Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий**

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"[197].

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 3).

[196] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

[197] http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

**Таблица 3. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности**

| Долговечность в годах | Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции | Долговечность в годах | Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции |
|---|---|---|---|
| 2 | 50,00% | 48 | 2,10% |
| 4 | 25,00% | 50 | 2,00% |
| 6 | 16,70% | 52 | 1,90% |
| 8 | 12,50% | 54 | 1,80% |
| 10 | 10,00% | 56 | 1,79% |
| 12 | 8,30% | 58 | 1,72% |
| 14 | 7,10% | 60 | 1,65% |
| 16 | 6,20% | 62 | 1,61% |
| 18 | 5,60% | 64 | 1,56% |
| 20 | 5,00% | 66 | 1,52% |
| 22 | 4,50% | 68 | 1,47% |
| 24 | 4,20% | 70 | 1,43% |
| 26 | 3,80% | 72 | 1,40% |
| 28 | 3,60% | 74 | 1,35% |
| 30 | 3,30% | 76 | 1,30% |
| 32 | 3,10% | 78 | 1,28% |
| 34 | 2,90% | 80 | 1,25% |
| 36 | 2,70% | 85 | 1,10% |
| 38 | 2,60% | 90 | 1,11% |
| 40 | 2,50% | 95 | 1,05% |
| 42 | 2,40% | 100 | 1,00% |
| 44 | 2,30% | 125 | 0,80% |
| 46 | 2,20% | 150 | 0,67% |

*Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042*

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

**Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений**

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства[198].

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

[198] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

Согласно характеристикам объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться[199] один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта ($Д_{кэ}$);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ($Д_{кв}$);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

**i** — ставка дисконтирования;

**n** — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Д_{кэ} \times Д_{кв},$$

где:

**FV(Зс)** — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

**Дкэ** — доля короткоживущих элементов;

**Дкв** — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV\ (Зс) = PV\ (Зс) \times Кув,$$

где:

**PV(Зс)** — стоимость строительства аналогичного объекта;

**Кув** — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения $К_{ув}$ основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

**Расходы на управление объектом**

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

[199] Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка[200], специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

**Таблица 4. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости**

| Характеристики | Значение, % от выручки |
|---|---|
| Наиболее характерное значение | 1-3% |
| Для небольших объектов | 5-10% |
| Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м | 0,5-1% |

*Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123*

**Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)**

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

**Чистый операционный доход (ЧОД)** — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

[200] "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS,"ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Расчет производится по формуле:

**ЧОД = ДВД - ОР,**

где:

**ДВД** — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

**ОР** — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

**Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции**

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

**К = (ДВД-ОР)/Ц,**

где:

**ДВД** — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

**ОР** — операционные расходы;

**Ц** — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

**Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения**

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рисковые надбавки.

Расчет коэффициента капитализации К предполагает определение ставки дохода (On) и нормы возврата капитала ($O_f$).

**$К = О_n + Of$**

**Определение ставки дохода**

Ставка дохода On отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка On (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

**On = БС + Р + Л + М,**

где:

**БС** — безрисковая ставка дохода;

**Р** — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

**Л** — премия за низкую ликвидность объекта;

**М** — премия за инвестиционный менеджмент.

**Определение безрисковой ставки**

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

**Определение премии за риск инвестирования**

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определяется методом взвешенной оценки рисков. Данный метод подразделяет риски на следующие категории:

- Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.
- Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.
- Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.
- Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
  - низкое значение — до 2%;
  - значение ниже среднего — до 4%;
  - среднее значение — до 6%;
  - значение выше среднего — до 8%;
  - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

**Таблица 5. Расчет премии за риск инвестирования в объект**

| № п/п | Вид и наименование риска | Категория риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Систематический риск | | | | | | | | | | | |
| 1 | Ухудшение общей экономической ситуации | динамичный | | | | | | | | | | |
| 2 | Тенденции развития экономики в регионе | динамичный | | | | | | | | | | |
| 3 | Изменение федерального или местного законодательства | динамичный | | | | | | | | | | |
| | Несистематический риск | | | | | | | | | | | |
| 4 | Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации | статичный | | | | | | | | | | |
| 5 | Ускоренный износ здания | статичный | | | | | | | | | | |
| 6 | Неполучение арендных платежей | динамичный | | | | | | | | | | |
| 7 | Неэффективный менеджмент | динамичный | | | | | | | | | | |
| 8 | Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой | динамичный | | | | | | | | | | |
| 9 | Ухудшение транспортной доступности объекта | динамичный | | | | | | | | | | |
| 10 | Неправильное оформление договоров аренды | динамичный | | | | | | | | | | |
| | Количество наблюдений | | ni | | | | | | | | | |
| | Взвешенный итог | | ki | | | | | | | | | |
| | Сумма факторов | | | | | | | | | | | k |
| | Количество факторов | | | | | | | | | | | 10 |
| | Средневзвешенное значение балла | | | | | | | | | | | k/10 |
| | **Величина поправки за риск (1 балл = 1%)** | | | | | | | | | | | |

*Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359*

**Определение премии за низкую ликвидность**

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может понадобиться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

**Л = безрисковая ставка х срок экспозиции (месяцев)/12**

**Определение премии за инвестиционный менеджмент**

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

**Таблица 6. Шкала премий за инвестиционный менеджмент**

| Премия за риск вложения в оцениваемый объект | Премия за степень ликвидности | Премия за инвестиционный менеджмент |
|---|---|---|
| Низкое значение (1%) | | |
| Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра") | Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик | Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности |
| Значение ниже среднего (2%) | | |
| Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра") | Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг | Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника |
| Среднее значение (3%) | | |

| Премия за риск вложения в оцениваемый объект | Премия за степень ликвидности | Премия за инвестиционный менеджмент |
|---|---|---|
| Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра") | Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки | Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного |
| Значение выше среднего (4%) | | |
| Застрахована часть рисков | Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом | Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление |

*Источник: http://edu.dvgups.rU/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm*

**Определение нормы возврата**

Определение нормы возврата ($O_f$), а, следовательно, и ставки капитализации (К), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

**Метод Инвуда**

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли (i = On), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

**Метод Хоскольда**

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

где:

**БС** — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

**Метод Ринга**

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна 1/n.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

**n** — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

**Метод дисконтирования денежных потоков**

*Метод дисконтирования денежных потоков* пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^{n} \frac{CFn}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

**CF** — денежный поток периода n;

**n** — период;

**i** — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

**TV** — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если[201]:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

**Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах**

*Прогнозный период*

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F=\frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

**F** — фактор текущей стоимости;

**R** — ставка дисконта;

**n** — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

[201] http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

где:

**$K_i$** — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

**t** — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

*Постпрогнозный период*

**Расчет терминальной стоимости по модели Гордона**

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} x \left( \frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n},$$

где:

**TV** — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

**$CF_{n+1}$** — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

**On** — ставка дисконтирования;

**g** — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

**n** — период прогнозирования.

**Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации**

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

**С** — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

**К** — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[202]:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

[202] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

**Методы, использующие другие формализованные модели**

*Методы, использующие другие формализованные модели,* применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

# СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов[203].

Согласно п. 24 ФСО №1: "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[204].

Согласно 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)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное[205].

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации[206].

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

**Краткая характеристика сравнительного подхода**

Сравнительный подход при оценке оказывает большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

**Краткая характеристика доходного подхода**

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются

[203] Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

[204] Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

[205] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

[206] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

**Краткая характеристика затратного подхода**

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп[207]:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

**Прямое экспертное назначение весов**

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

**Определение нескольких критериев назначения весов**

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;

[207] http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

**Назначение весов группой экспертов**

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

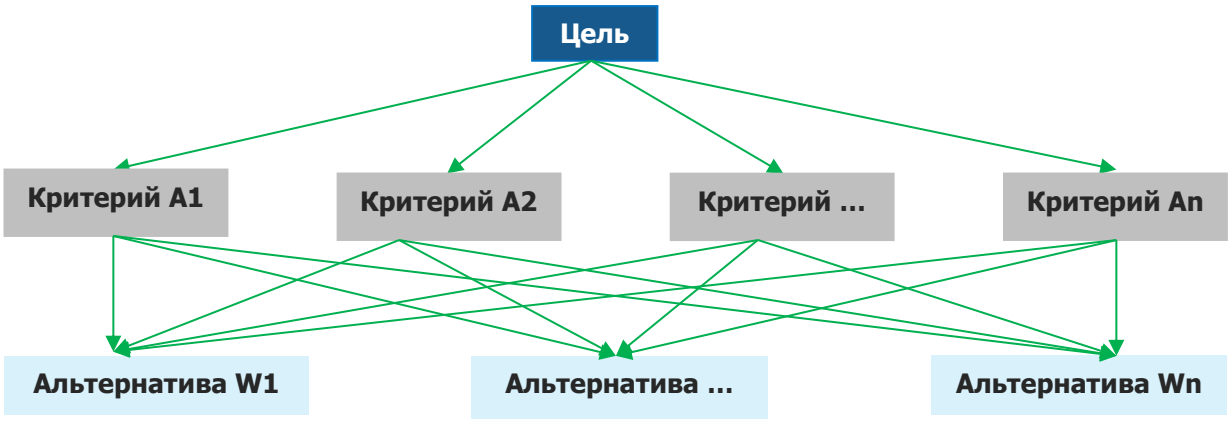
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-бальной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

**Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)**

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

**Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии**




*Источник: http://www.appraiser.ru*

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы a (1, j) является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено a (j, 1) = Ь, то при сравнении второго фактора с первым получается: a (j, 1) = 1/Ь.

Пусть A1…An — множество из n элементов, тогда W1.\Wn соотносятся следующим образом:

| | A1 | A2 | … | An |
|---|---|---|---|---|
| A1 | 1 | W1/W2 | … | W1/Wn |
| A2 | W2/W1 | 1 | … | W2/Wn |
| … | … | … | … | |
| An | Wn/W1 | Wn/W2 | … | 1 |

*Источник: http://www.appraiser.ru*

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

| | A1 | A2 | … | An | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | 1 | W1/W2 | … | W1/Wn | X1=(1×(W1/W2) ×…× (W1/Wn))1/n | ВЕС(A1)=X1/Сумма |
| A2 | W2/W1 | 1 | … | W2/Wn | | … |
| … | … | … | … | | | … |
| An | Wn/W1 | Wn/W2 | … | 1 | Xn=((Wn/W1) × ( Wn/W2) ×…×1)1/n | ВЕС(An)=Xn/Сумма |
| | | | | | Сумма | Σ = 1 |

*Источник: http://www.appraiser.ru*

**Определение итогового значения весов каждой альтернативы**

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

**Итоговое согласование результатов**

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

**Таблица 7. Определение итогового значения весов каждой альтернативы**

| Параметр | Вес критерия A1 | Вес критерия A2 | | Вес критерия An | Итоговое значение веса для каждой альтернативы |
|---|---|---|---|---|---|
| Вес альтернативы 1 | Альт. 1.1 | Альт. 1.2 | … | Альт. 1 .n | Вес(Альт1)=Альт.1.1×Вес(A1)+…+Альт.1.n× Вес (An) |
| Вес альтернативы 2 | | Альт.2.2 | … | Альт.2.n | Вес(Альт2)=Альт.2.1×Вес(A1)+…+Альт.2.n× Вес (An) |
| … | … | … | … | … | |
| Вес альтернативы k | Альт. k.1 | Альт.k.2 | … | Альт.k.n | Вес(Альт.k:)=Альт.k.1×Вес(A1)+… +Альт.k.n× Вес (An) |
| Сумма | | | … | | 1 |

*Источник: http://www.appraiser.ru*

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

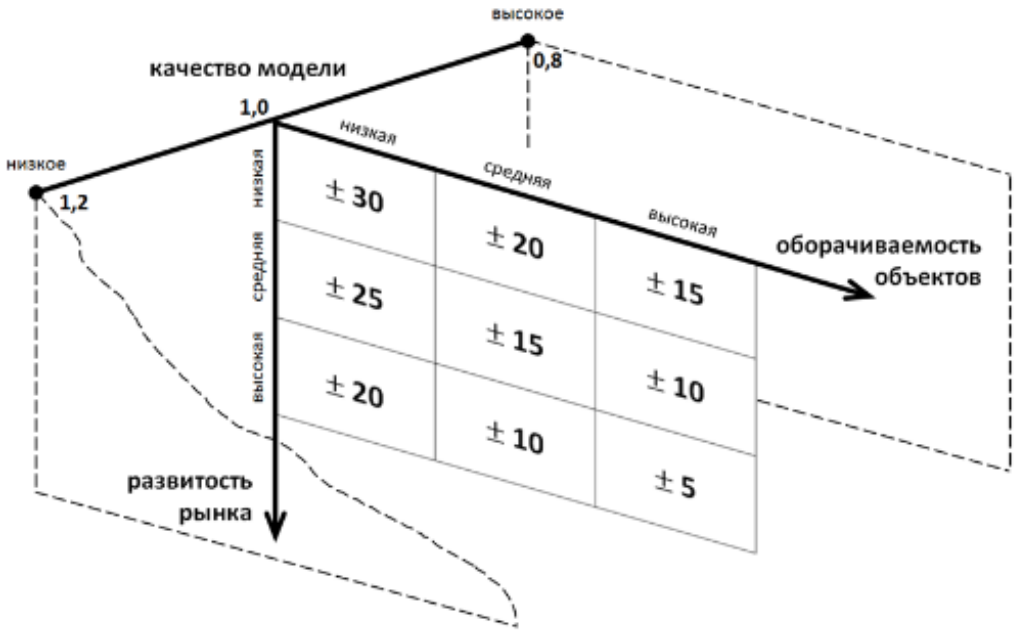
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"[208] и приведенной на рисунке ниже.

**Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[209]**




*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.

[208] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[209] Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

**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 Исполнителем 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.

**Таблица 8. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d $_{1,2}$), %**

| Оборачиваемость объекта<br>Развитость рынка | Низкая | Средняя | Высокая |
|---|---|---|---|
| Низкая | +/-30% | +/-20% | +/-15% |
| Средняя | +/-25% | +/-15% | +/-10% |
| Высокая | +/-20% | +/-10% | +/-5% |

*Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/*

**Таблица 9. Показатель качества модели (k), ед.**

| Качество модели | Значение | Характеристика |
|---|---|---|
| Высокое качество | 0,80 | Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели;<br>Количество параметров<br>в расчетных моделей - малое;<br>Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов) |
| Среднее качество | 1,00 | Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели;<br>Количество параметров<br>в расчетных моделей - среднее;<br>Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов |
| Низкое качество | 1,20 | Качество исходной информации - прогнозные показатели;<br>Количество параметров<br>в расчетных моделей - большое;<br>Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценке ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.)) |

*Источник: анализ АО "НЭО Центр", http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/*

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} * k,$$

где:

**$d_{\%}$** – диапазон стоимости, %;

**$d_{1,2}$** – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

**k** – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

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

где:

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

**C** – итоговая рыночная стоимость, руб.;

**d%** – диапазон стоимости, %.

**Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:**

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

**ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

# КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

**Заказчик:**

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ"

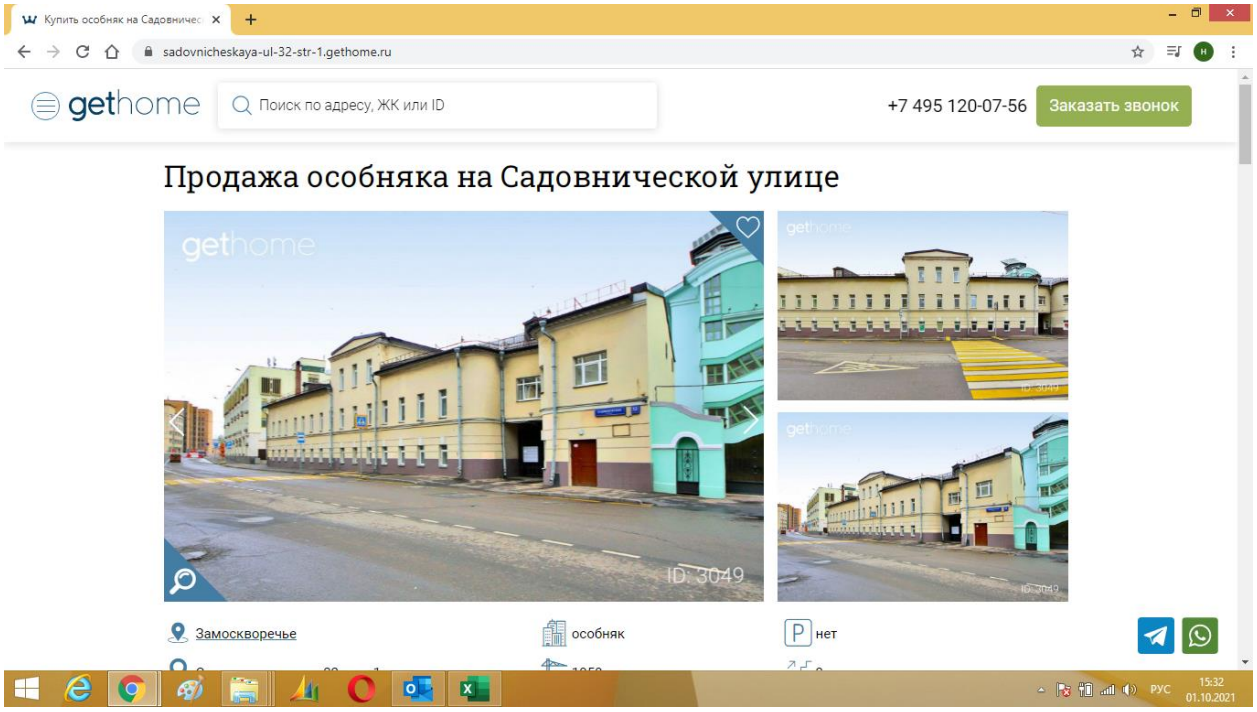
**Исполнитель:**

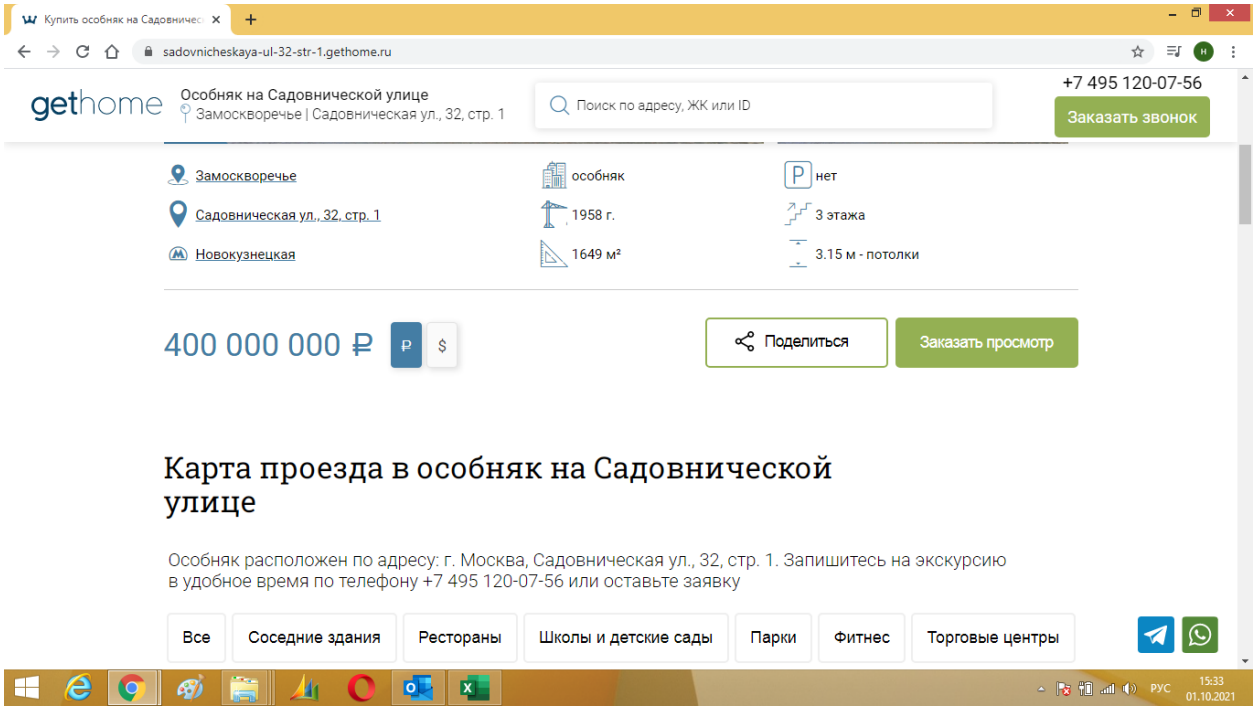
АО "НЭО Центр"

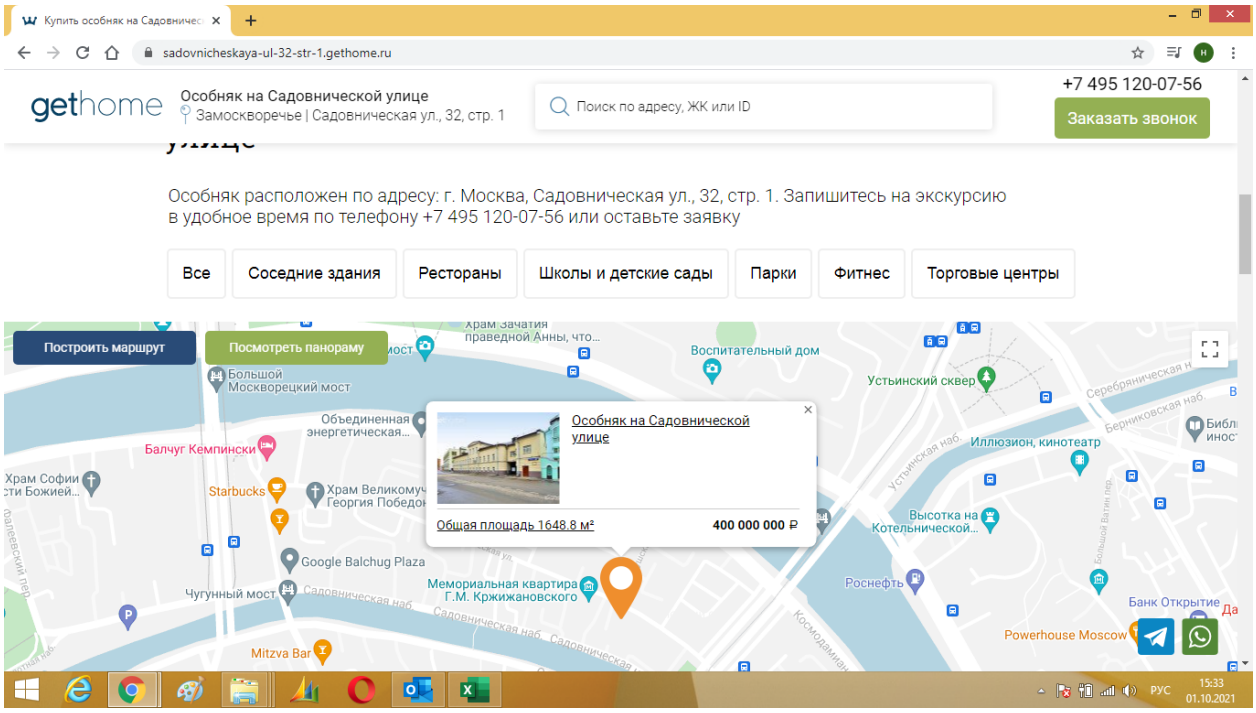
## Объекты-аналоги для расчета стоимости земельного участка

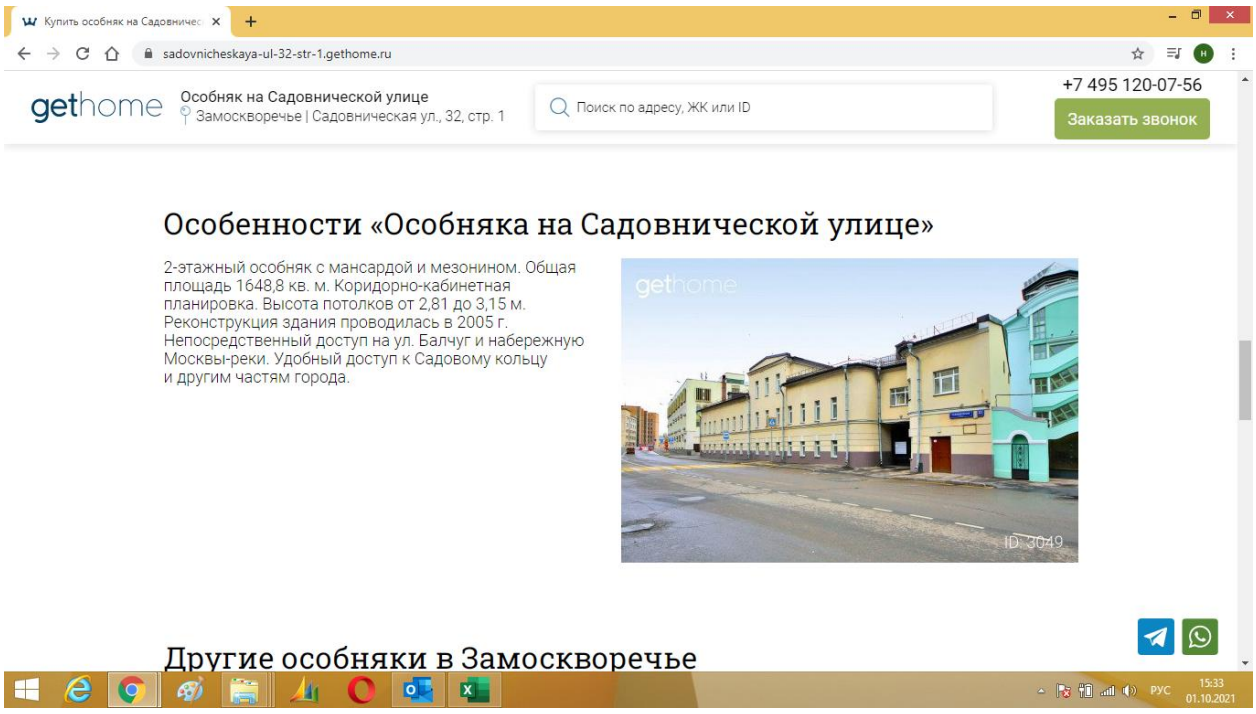
### Аналог 1

*Информационный портал "Gethome", https://sadovnicheskaya-ul-32-str-1.gethome.ru/, т. +7 (495) 120-07-56*




Купить особняк на Садовничес
sadovnicheskaya-ul-32-str-1.gethome.ru
gethome
Особняк на Садовнической улице
Замоскворечье | Садовническая ул., 32, стр. 1
Поиск по адресу, ЖК или ID
+7 495 120-07-56
Заказать звонок
Особняк расположен по адресу: г. Москва, Садовническая ул., 32, стр. 1. Запишитесь на экскурсию в удобное время по телефону +7 495 120-07-56 или оставьте заявку
Все
Соседние здания
Рестораны
Школы и детские сады
Парки
Фитнес
Торговые центры
Построить маршрут
Посмотреть панораму
Большой Москворецкий мост
Воспитательный дом
Устьинский сквер
Особняк на Садовнической улице
Общая площадь 1648.8 м²
400 000 000 ₽
Балчуг Кемпински
Starbucks
Google Balchug Plaza
Чугунный мост
Мемориальная квартира Г.М. Кржижановского
Иллюзион, кинотеатр
Высотка на Котельнической
Роснефть
Банк Открытие
Powerhouse Moscow
Mitzva Bar
РУС
15:33
01.10.2021


Купить особняк на Садовничес
sadovnicheskaya-ul-32-str-1.gethome.ru
gethome
Особняк на Садовнической улице
Замоскворечье | Садовническая ул., 32, стр. 1
Поиск по адресу, ЖК или ID
+7 495 120-07-56
Заказать звонок
Особенности «Особняка на Садовнической улице»
2-этажный особняк с мансардой и мезонином. Общая площадь 1648,8 кв. м. Коридорно-кабинетная планировка. Высота потолков от 2,81 до 3,15 м. Реконструкция здания проводилась в 2005 г. Непосредственный доступ на ул. Балчуг и набережную Москвы-реки. Удобный доступ к Садовому кольцу и другим частям города.
ID: 3049
Другие особняки в Замоскворечье
РУС
15:33
01.10.2021

1. **77:01:0002022:25**
г Москва, ул Садовническая, вл 32-34, стр 1

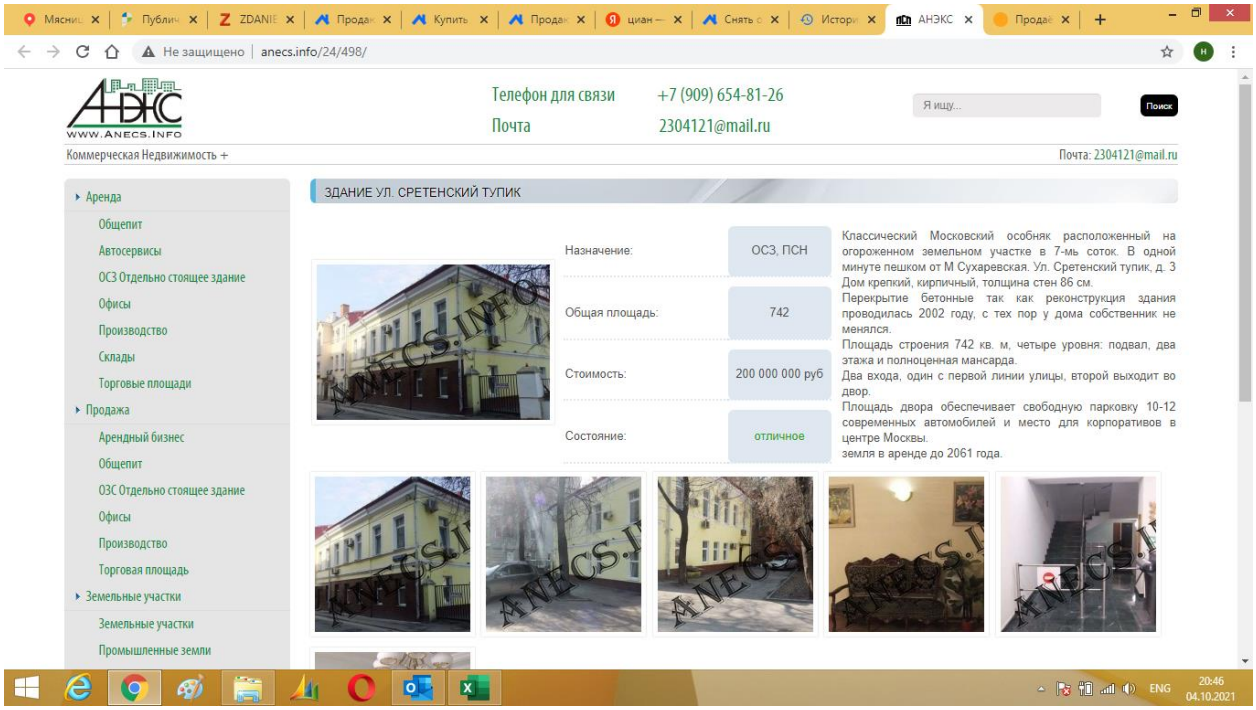
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

| Информация | Услуги |
|---|---|

| | |
|---|---|
| **Тип:** | Земельный участок |
| **Кад. номер:** | 77:01:0002022:25 |
| **Кад. квартал:** | 77:01:0002022 |
| **Статус:** | Ранее учтенный |
| **Адрес:** | г Москва, ул Садовническая, вл 32-34, стр 1 |
| **Категория земель:** | Земли населённых пунктов |
| **Форма собственности:** | Собственность публично-правовых образований |
| **Кадастровая стоимость:** | 130 453 298,25 руб. |
| **Декларированная площадь:** | 1 199 кв. м |
| **Разрешенное использование:** | Для размещения объектов предпринимательской деятельности |
| **по документу:** | участки размещения промышленно-производственных объектов: объекты размещения промышленных предприятий (1.2.9); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7) |

**Аналог 2**

*Информационный портал "Анэкс", http://www.anecs.info/24/498/, т. +7 (909) 654-81-26*



1. **77:01:0001087:2065**
г. Москва, Сретенский туп., вл. 3, стр. 1

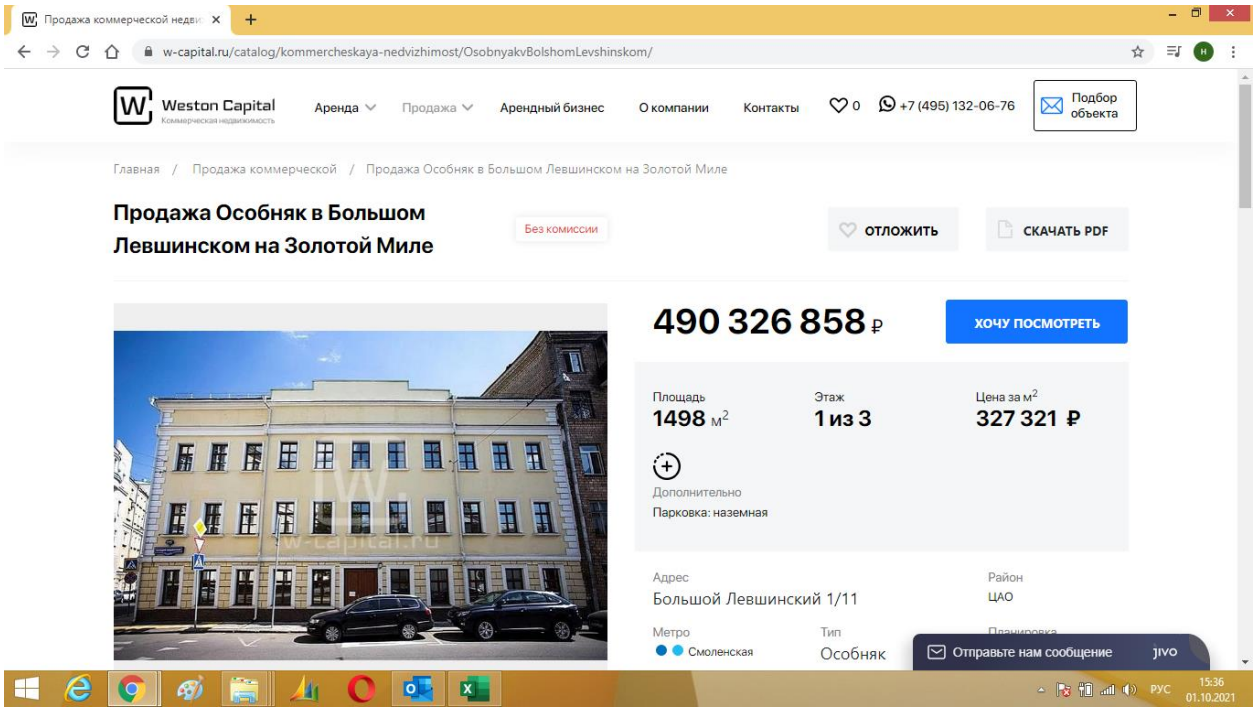
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

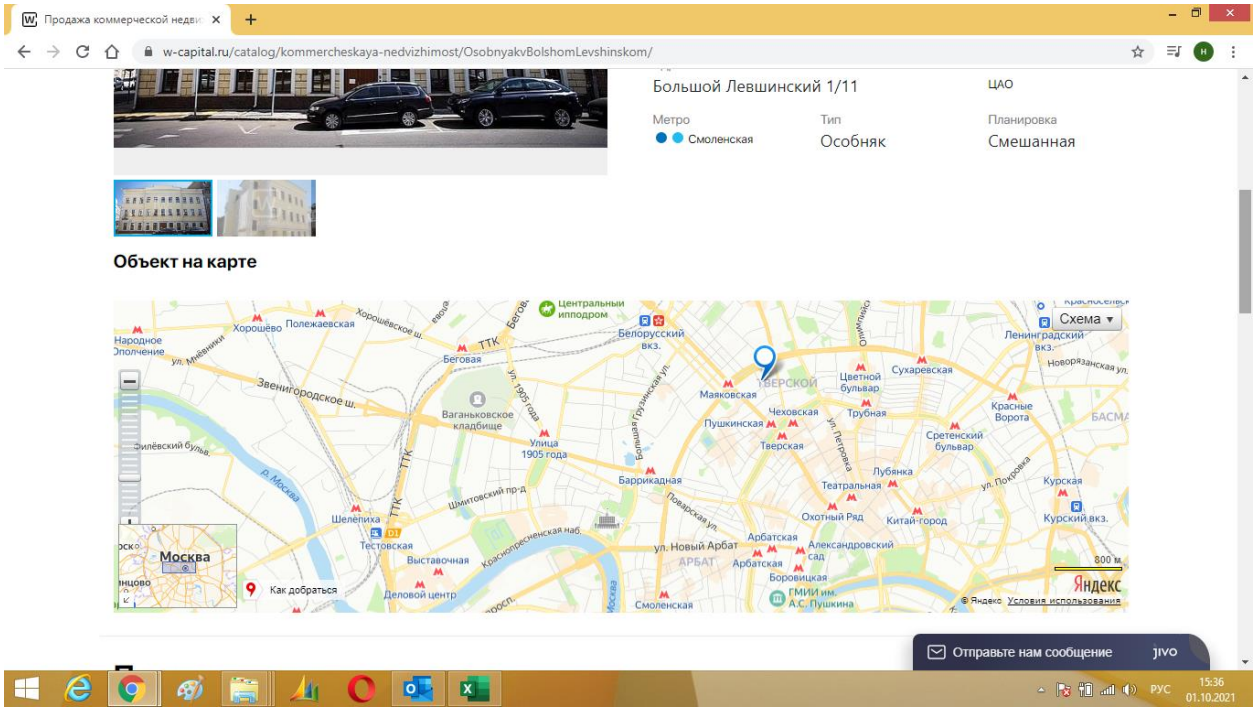
| Информация | Услуги |
|---|---|

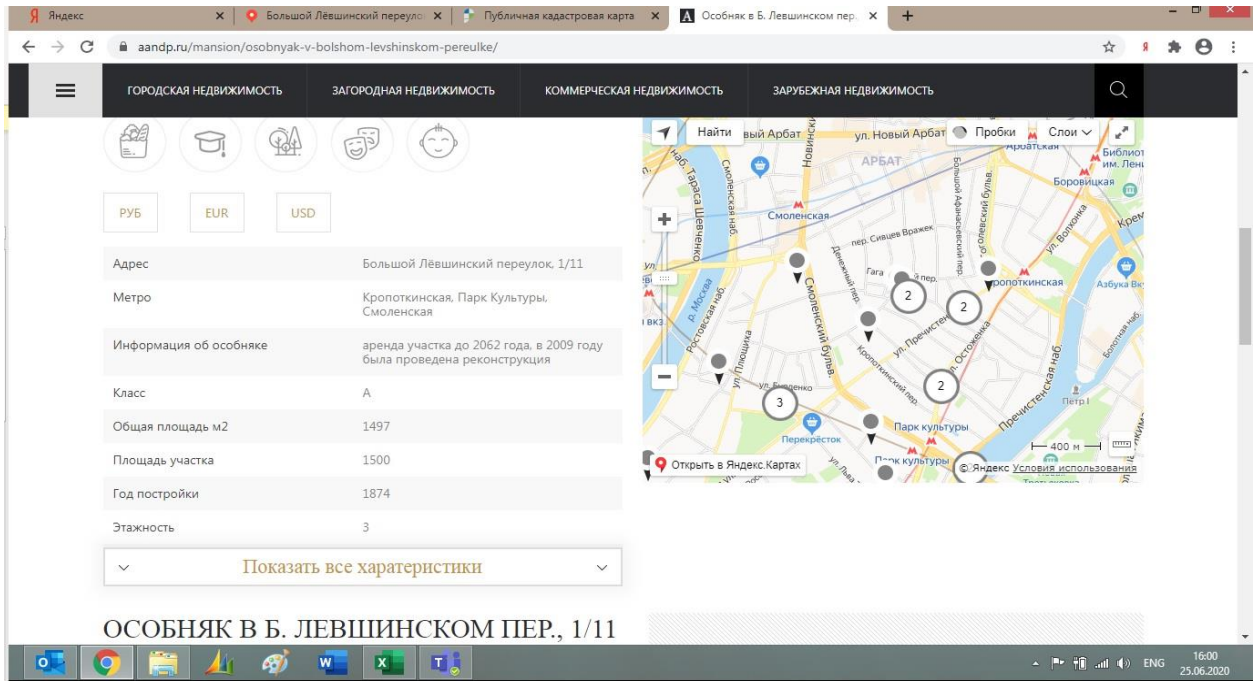
| | |
|---|---|
| **Тип:** | Земельный участок |
| **Кад. номер:** | 77:01:0001087:2065 |
| **Кад. квартал:** | 77:01:0001087 |
| **Статус:** | Учтенный |
| **Адрес:** | г. Москва, Сретенский туп., вл. 3, стр. 1 |
| **Категория земель:** | Земли населённых пунктов |
| **Форма собственности:** | Собственность публично-правовых образований |
| **Кадастровая стоимость:** | 98 721 827,10 руб. |
| **Уточненная площадь:** | 765 кв. м |
| **Разрешенное использование:** | Для размещения коммунальных, складских объектов |
| **по документу:** | участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7) |

## Аналог 3

*Информационный портал "Weston Capital", https://w-capital.ru/catalog/kommercheskaya-nedvizhimost/OsobnyakvBolshomLevshinskom/, т. +7 (495) 132-06-76*




w-capital.ru/catalog/kommercheskaya-nedvizhimost/OsobnyakvBolshomLevshinskom/
Большой Левшинский 1/11
ЦАО
Метро
Смоленская
Тип
Особняк
Планировка
Смешанная
Объект на карте
Схема
Отправьте нам сообщение
РУС
15:36
01.10.2021


aandp.ru/mansion/osobnyak-v-bolshom-levshinskom-pereulke/
ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
РУБ
EUR
USD
Адрес
Большой Лёвшинский переулок, 1/11
Метро
Кропоткинская, Парк Культуры, Смоленская
Информация об особняке
аренда участка до 2062 года, в 2009 году была проведена реконструкция
Класс
A
Общая площадь м2
1497
Площадь участка
1500
Год постройки
1874
Этажность
3
Показать все харатеристики
ОСОБНЯК В Б. ЛЕВШИНСКОМ ПЕР., 1/11
Открыть в Яндекс.Картах
ENG
16:00
25.06.2020

## Корректировки, используемые при расчете справедливой стоимости

## Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

*Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021*

### 1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

**Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2021 г., %**

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| **Крупные города** | | | | | | | | | |
| Воронеж | 2-3 (2,5) | 3-5 (4) | 3-6 (4,5) | 6-8 (7) | 4-5 (4,5) | 5-9 (7) | 4-7 (5,5) | 7-10 (8,5) | 8–9 (8,5) |
| Екатеринбург | 2-4 (3) | 4-6 (5) | 3-6 (4,5) | 5-8 (6,5) | 3-5 (4) | 6-9 (7,5) | 4-6 (5) | 8-11 (10,5) | 8-12 (10) |
| Краснодар | 2-4 (3) | 4-6 (5) | 3-4 (3,5) | 6-9 (7,5) | 3-5 (4) | 6-9 (7,5) | 5-6 (5,5) | 8-10 (9) | 9-11 (10) |
| Москва | 2-3 (2,5) | 4-6 (5) | 4-5 (4,5) | 8-9 (8,5) | 5-6 (5,5) | 8-10 (9) | 4-6 (5) | 8-11 (9,5) | 8-10 (9) |
| Новосибирск | 1-3 (1,5) | 4-6 (5) | 4-5 (4,5) | 6-9 (7,5) | 4-6 (5) | 8-11 (9,5) | 4-6 (5) | 8-12 (10) | 7-10 (8,5) |
| Ростов-на-Дону | 1-3 (2) | 5-7 (6) | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 4-6 (5) | 7-10 (8,5) | 5-7 (6) | 9-10 (9,5) | 10-12 (11) |
| С.- Петербург | 1-4 (2,5) | 3-6 (4,5) | 4-7 (5,5) | 6-9 (7,5) | 3-5 (4) | 8-10 (9) | 6-8 (7) | 8-12 (10) | 8-12 (10) |
| **Среднее по крупным городам в марте 2021 г.** | **2,4** | **4,9** | **4,6** | **7,6** | **4,6** | **8,3** | **5,6** | **9,6** | **9,6** |
| **Средние города** | | | | | | | | | |
| Владивосток | 2-4 (3) | 5-7 (6) | 3-6 (4,5) | 6-8 (7) | 4-6 (5) | 6-10 (8) | 4-6 (5) | 8-10 (10) | 8-12 (10) |
| Омск | 3-4 (3,5) | 4-6 (5) | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 5-7 (6) | 8-12 (10) | 9-11 (10) |
| Севастополь | 4-5 (4,5) | 6-10 (8) | - | 6-8 (7) | - | 6-10 (8) | - | 9-12 (10,5) | 10-12 (11) |
| Ставрополь | 2-3 (2,5) | 4-8 (6) | 4-5 (4,5) | 6-8 (7) | 4-6 (5) | 7-10 (8,5) | 4-8 (6) | 9-11 (10) | 8-10 (9) |
| Тамбов | 3-6 (4,5) | 5-7 (7) | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 6-8 (7) | 8-10 (9) | 10-12 (11) |
| Тверь | 2-4 (3) | 4-7 (5,5) | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 10-11 (10,5) |
| **Среднее по средним городам в марте 2021 г.** | **3,5** | **6,2** | **4,8** | **8,0** | **5,0** | **8,6** | **6,2** | **10,1** | **10,2** |
| **Небольшие города и населенные пункты** | | | | | | | | | |
| Московская область в марте 2021 г. | 2-4 (3) | 5-7 (6) | 4-8 (6) | 9-11 (10) | 6-8 (7) | 9-11 (10) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 9-12 (10,5) |

Правопреобретатель АО «НЭО»

*Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.*

**Справочник оценщика недвижимости-2020**. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

## Значения скидки на торг в г. Москва по мнению экспертов-оценщиков и границы расширенных интервалов

Таблица 82

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 9,6% | 6,7% | 12,5% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 10,0% | 6,8% | 13,2% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 8,9% | 6,0% | 11,8% |
| 4. Стрит-ритейл | 10,0% | 6,8% | 13,2% |
| 5. Объекты свободного назначения | 9,9% | 6,9% | 12,9% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 11,8% | 8,2% | 15,3% |
| **Арендные ставки объектов** | | | |
| 1. Высококлассные офисы | 8,3% | 5,5% | 11,0% |

ЦПЛ-Консалт

## Прибыль предпринимателя

*Справочник расчета данных для оценки и консалтинга (СРД №27) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2020*

СРД-27, ноябрь 2020 г

| № п/п | Город, область, местоположение объекта | Тип недвижимости | Констр. система (КС), класс | Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) Внешний износ % | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Ноябрь 2019 г | Ноябрь 2020 г. |
| 8. | **Кострома** | | | | |
| | Середина | Офисные помещения | 1, «С» | 15 | 14 |
| | Середина | Произв. здания | 1,4, «С» | 9 | 12 |
| 9. | **Краснодар** | | | | |
| | Центр | Офисные помещения | 2, «С» | 37 | 41 |
| | Центр | Торговые помещения | 1, «В» | 39 | 37 |
| | Центр | Торговое помещение | 1, «С» | 31 | 33 |
| | Середина и окраина | Произв. помещения | 4, «С» | 19 | 23 |
| | Середина | Типовое жилье | 4, «С-В» | 25 | 24 |
| 10. | **Курск** | | | | |
| | Середина | Произв. помещения | 4, «С» | 15 | 17 |
| | Середина | Типовое жилье | 4, «С-В» | 18 | 19 |
| 11. | **Москва** | | | | |
| | Центр | Элитное жилье | 1, 3, «А» | 59 | 53 |
| | Окраина | Элитное жилье | 1, 3, «В» | 48 | 44 |
| | Середина | Типовое жилье | 4, «С-В» | 42 | 41 |
| | Центр | Торговые комплексы | 1, 6, «А, В» | 72 | 70 |
| | Центр | Магазины | 1,4 «С» | 44 | 48 |
| | Середина | Торговые комплексы | 1,6, «В» | 69 | 72 |
| | Окраина | Торговые комплексы | 4, 6, «В» | 49 | 54 |
| | Середина | Произв. помещения | 1, 4, «С» | 33 | 34 |
| | Окраина | Произв. помещения | 1, 4, 3, «С» | 29 | 30 |
| | Центр и основные магистрали | Офисы | 3, 6, «А» | 55 | 59 |
| | Центр и основные магистрали | Офисы | 3, 6, «В» | 55 | 58 |
| | Центр и основные магистрали | Офисы | 1, «С» | 43 | 48 |
| | Окраина | Офисы | 3, 6, «В» | 34 | 39 |
| | Окраина | Офисы | 4, 1, «С» | 31 | 37 |
| | Середина | Склады-терминалы | 4, «В» | 54 | 55 |
| | Приближенно ко МКАД | Склады-терминалы | 4, «В» | 60 | 58 |
| | Средние районы | Склады-терминалы | 1, 4, «С» | 43 | 45 |
| | Средние районы | Гаражи метал. (3 × 6 м) | 5 | 13 | 12 |
| | Центр | Подз. парковки в элитных жилых зданиях | 1,3 | 53 | 57 |
| | Середина | Подз. парковки в элитных жилых зданиях | 1,3 | 51 | 50 |
| | Приближенно ко МКАД | Подз. парковки в элитных жилых зданиях | 1, 3 | 49 | 47 |
| | Середина | Гостиницы 3-4 звезды | 3, 6, «В, С» | 30 | 35 |

9

правообладатель: ООО "НЦПО"

СРД-27, ноябрь 2020 г.

| № п/п | Город, область, местоположение объекта | Тип недвижимости | Констр. система (КС), класс | Рыночная прибыль предпринимателя (ПП)/Внешний износ % | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Ноябрь 2019 г | Ноябрь 2020 г. |
| | Середина | Типовое жилье | 4, «С, В» | 35-44 | 37-42 |
| 12. | **Московская область** | | | | |
| | 15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе) | Элитные загородные владения по индив. проектам | 1, 3 | 40 | 41 |
| | 40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе) | Элитные загородные владения по индив. проектам | 1, 3 | 33 | 35 |
| | 20-40 км от МКАД | Типовые загор. влад. соврем. постройки | 1, 7 | 31 | 37 |
| | 20-40 км от МКАД | Типовые загор. влад. старой постройки | 7 | 29 | 31 |
| | 50-60 км от МКАД | Типовые загор. влад. соврем. постройки | 1 | 35 | 38 |
| | 60-70 км от МКАД | Типовые загор. влад. соврем. постройки | 1 | 30 | 31 |
| | 20-40 км от МКАД | Типовое жилье | 4, «С» | 22-29 | 25-30 |
| | 10-20 км от МКАД | Офисы | 1, 3, 4, 6, «В» | 16 | 19 |
| | 10-20 км от МКАД | Офисы | 1, 4, «С» | 13 | 16 |
| | 30-40 км от МКАД | Офисы | 1, 4, «С» | 11 | 13 |
| | 50-60 км от МКАД | Офисы | 1, 4, «С» | 9 | 11 |
| | 70-90 км от МКАД | Офисы | 1, 4, «С» | 7 | 6 |
| | 10-20 км от МКАД | Склады-терминалы | 6, «В» | 61 | 68 |
| | 40-70 км от МКАД | Склады-терминалы | 6, «В» | 47 | 52 |
| | 10-30 км от МКАД | Магазины | 1, «С» | 42 | 44 |
| | 30-60 км от МКАД | Магазины | 1, «С» | 36 | 39 |
| | 70-90 км от МКАД | Магазины | 1, «С» | 27 | 24 |
| | 10-30 км от МКАД | Произв. помещения | 4, «С» | 17 | 20 |
| | 30-60 км от МКАД | Произв. помещения | 4, «С» | 14 | 18 |
| | 70-90 км от МКАД | Произв. помещения | 4, «С» | 13 | 14 |
| | 80-100 км. от МКАД | Коровники | 2, «С» | /-17 | /-14 |
| 13. | **Мурманск** | | | | |
| | Центр города | Офисные помещения | 1, 4, «С» | 29 | 34 |
| | Центр города | Торговые помещения | 1, 4, «С» | 34 | 38 |
| | Окраина | Офисные помещения | 1, 4, «С» | 15 | 19 |
| | Окраина | Производственные помещения | 1, 4, «С» | 14 | 17 |
| | Середина | Типовое жилье | 4, «С» | 22 | 25 |
| 14. | **Новокузнецк** | | | | |
| | Ближе к окраине | Складские помещения | 4, «С» | 8 | 11 |
| 15. | **Новосибирск** | | | | |
| | Центр | Магазины | 3, 6, «С» | 39 | 44 |
| | Центр | Офисные помещения | 4, «В» | 27 | 31 |
| | Середина | Магазины | 3, 6, «С» | 26 | 27 |

правообладатель АО «НЭО Центр»

## Себестоимость строительства для офисной недвижимости

*Укрупненные нормативы цен строительства НЦС 81-02-02-2017 Сборник №2 к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 июня 2017 г. (https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744696.pdf)*

**Отдел 1. ПОКАЗАТЕЛИ НОРМАТИВА ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА**

| Код показателя | Наименование показателя, единица измерения | Норматив цены строительства на 01.01.2017, тыс. руб. |
|---|---|---|

**РАЗДЕЛ 1. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ, ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ, ЗДАНИЯ УЧРЕЖДЕНИЙ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ**

**Таблица 02-01-001** Административные здания

**Измеритель**: 1 м$^2$ общей площади

| | | |
|---|---|---|
| 02-01-001-01 | Административные здания на 500 м$^2$ | 48,19 |
| 02-01-001-02 | Административные здания на 1000 м$^2$ | 45,93 |
| 02-01-001-03 | Административные здания на 1 500 м$^2$ | 41,56 |
| 02-01-001-04 | Административные здания на 2 500 м$^2$ | 41,07 |
| 02-01-001-05 | Административные здания на 5 000 м$^2$ | 37,23 |
| 02-01-001-06 | Административные здания на 5 700 м$^2$ | 36,10 |
| 02-01-001-07 | Административные здания на 10 000 м2 | 31,49 |

**РАЗДЕЛ 2. ЗДАНИЯ ПРАВОСУДИЯ**

**Таблица 02-02-001** Здания суда

**Измеритель:** 1 м$^2$ общей площади

| | | |
|---|---|---|
| 02-02-001-01 | Здания суда на 1 000 м$^2$ | 39,91 |
| 02-02-001-02 | Здания суда на 4 000 м$^2$ | 38,44 |

**Таблица 02-02-002** Здания полиции

**Измеритель:** 1 м$^2$ общей площади

| | | |
|---|---|---|
| 02-02-002-01 | Здания полиции на 200 м$^2$ | 60,26 |
| 02-02-002-02 | Здания полиции на 2 300 м$^2$ | 30,26 |
| 02-02-002-03 | Здания полиции на 5 500 м$^2$ | 27,38 |
| 02-02-002-04 | Здания полиции на 8 600 м$^2$ | 24,33 |

6

Приложение к приказу Министерства
строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации
от «20» октября 2017 г. № 1444/пр

«Приложение к приказу Министерства
строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации
от «13» июня 2017 г. № 868/пр
(в редакции приказа Минстроя России
от «20» октября 2017 г. № 1444/пр)

# УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

## НЦС 81-02-02-2017

## СБОРНИК № 02. Административные здания

## ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

### 1. Общие указания

1. Укрупнённые нормативы цены строительства (далее – НЦС), приведенные в настоящем сборнике, предназначены для определения потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства, и иных целей, установленных законодательством Российской Федерации, административных зданий, строительство которых финансируется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов.

2. Показатели НЦС рассчитаны в уровне цен по состоянию на 01.01.2017 для базового района (Московская область).

3. Показатели НЦС представляют собой объем денежных средств, необходимый и достаточный для возведения административных зданий, рассчитанный на установленную единицу измерения (1 м² общей площади, 1 машино-место, 1 место).

Общая площадь здания определяется как сумма площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный), антресолей, галерей, балконов зрительных и других залов; веранд; наружных застекленных лоджий и галерей

Главная | Реформа Росреестр О доме улица Покр Система управлени «Атлант Оценка» | Н

19. Показателями НЦС не учтены затраты, связанные со строительством и оборудованием: подземных автостоянок, подземных стрелковых тиров.

20. Показатели таблицы 02-01-001 «Административные здания» предназначены для определения стоимости объектов капитального строительства в городах с численностью населения менее 500 тыс. человек.

Показатели таблицы 02-02-001 «Здания суда» предназначены для определения стоимости строительства зданий районных и равных им судов общей юрисдикции.

Показатели Таблицы 02-02-002 «Здания полиции» предназначены для определения стоимости строительства:

- зданий отделений полиции в районах – НЦС 02-02-002-01 «Здания полиции на 200 м2»
- зданий отделов внутренних дел в городах без районного деления (районах, районах в городах) - НЦС 02-02-002-02÷04 «Здания полиции на 2 300 м2 - 8 600 м2».

Показатель Таблицы 02-03-001 «Пожарное депо» предназначен для определения стоимости строительства объектов пожарной охраны V типа.

21. Показателем НЦС 02-01-001-06 предусмотрены работы по наружной отделке здания: вентилируемый фасад с облицовкой плитами из керамогранита по металлическому каркасу и устройством теплоизоляционного слоя (без учета стоимости керамогранита, металлического каркаса и теплоизоляционного материала), с установкой и разборкой наружных инвентарных лесов. В случае изменения типа отделки фасада, предусмотренной показателями НЦС, допускается использовать данные о стоимости отделки фасада, полученные расчетным путем с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, по принимаемым проектным решениям или по данным объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство с корректировкой стоимости показателя НЦС путем исключения из него на каждый 1 м2 общей площади здания 1,3 тыс. руб.

22. Показателем НЦС 02-02-001-02 предусмотрена наружная отделка здания: штукатурный слой по утеплителю толщиной 100 мм и облицовкой цоколя керамической плиткой. В случае изменения типа отделки фасадов, предусмотренной показателем НЦС, допускается использовать данные о стоимости отделки фасада, полученные расчетным путем с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, по принимаемым проектным решениям или по данным объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство с корректировкой стоимости показателя НЦС путем исключения из него на каждый 1 м2 общей площади здания 1,9 тыс. руб.

23. Показателем НЦС 02-02-002-02 предусмотрена наружная облицовка поверхности стен металлосайдингом в вертикальном исполнении с пароизоляционным слоем по металлическому каркасу. В случае изменения типа отделки фасада, предусмотренной показателями НЦС, допускается использовать данные о стоимости отделки фасада, полученные расчетным путем с использованием сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, по принимаемым проектным решениям или по данным объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство с корректировкой стоимости показателя НЦС путем исключения из него на каждый 1 м2 общей площади здания 1,5 тыс. руб.

24. В городах с численностью населения более 500 тысяч человек допускается применять следующие коэффициенты:

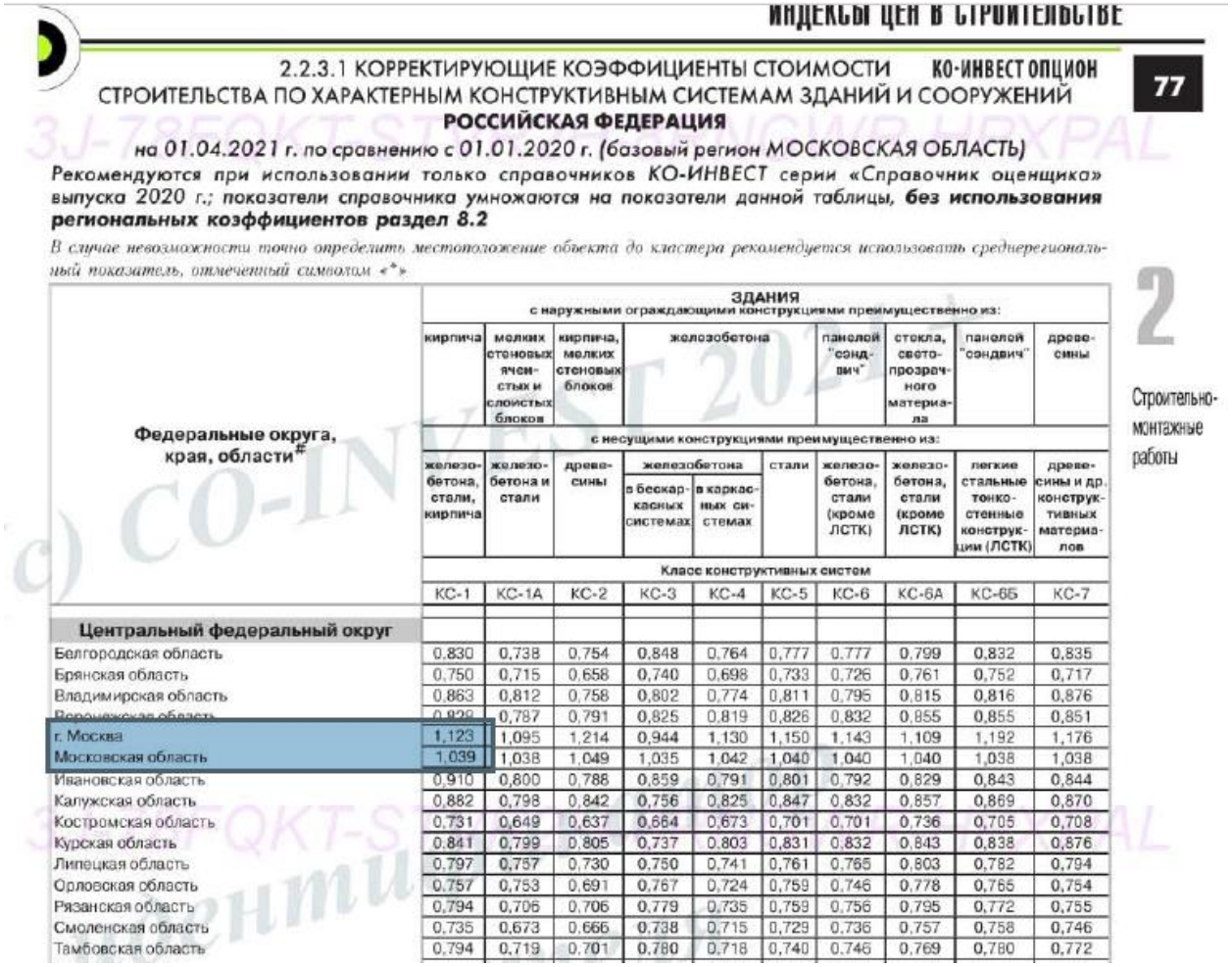
- коэффициент, учитывающий применение противопожарных дверей и дверных блоков усиленной конструкции, обусловленное необходимостью выполнения требований нормативных документов в области пожарной безопасности и антитеррористической защиты зданий: 1,02 – для показателя 02-02-001-02; 1,04- для показателя 02-02-002-02;
- коэффициент, учитывающий увеличение количества и мощности электропотребляющего оборудования, наличие дополнительных систем автоматизации объектов, относительно учтенных показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,07 - для показателя 02-02-002-02; 1,11 - для показателя 02-02-001-02;
- коэффициент, учитывающий сложную конфигурацию системы вентиляции, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,01 – для показателя 02-02-001-02; 1,04- для показателя 02-02-002-02; 1,01 – для показателя 02-04-001-01;
- коэффициент, учитывающий сложную систему кондиционирования в связи с нетиповой конфигурацией зданий, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленную требованиями действующих нормативных документов: 1,02 – для показателя 02-02-001-02;
- коэффициент, учитывающий увеличение площади остекления и применение витражей и оконных блоков с двухкамерными стеклопакетами, относительно учтенной показателями НЦС, обусловленное требованиями действующих нормативных документов: 1,04- для показателя 02-02-001-02; 1,03 – для показателя 02-04-001-01.

25. При строительстве объектов в условиях стесненной городской застройки к показателям НЦС применяется коэффициент 1,06.

26. Показатели приведены без учета налога на добавленную стоимость.

**Региональный коэффициент**

*Сборник КО-ИНВЕСТ № 115, стр. 77, Таблица 2.2.3.1*



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

77

2.2.3.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

*на 01.04.2021 г. по сравнению с 01.01.2020 г. (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)*

***Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов раздел 8.2***

*В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегиональный показатель, отмеченный символом «*».*

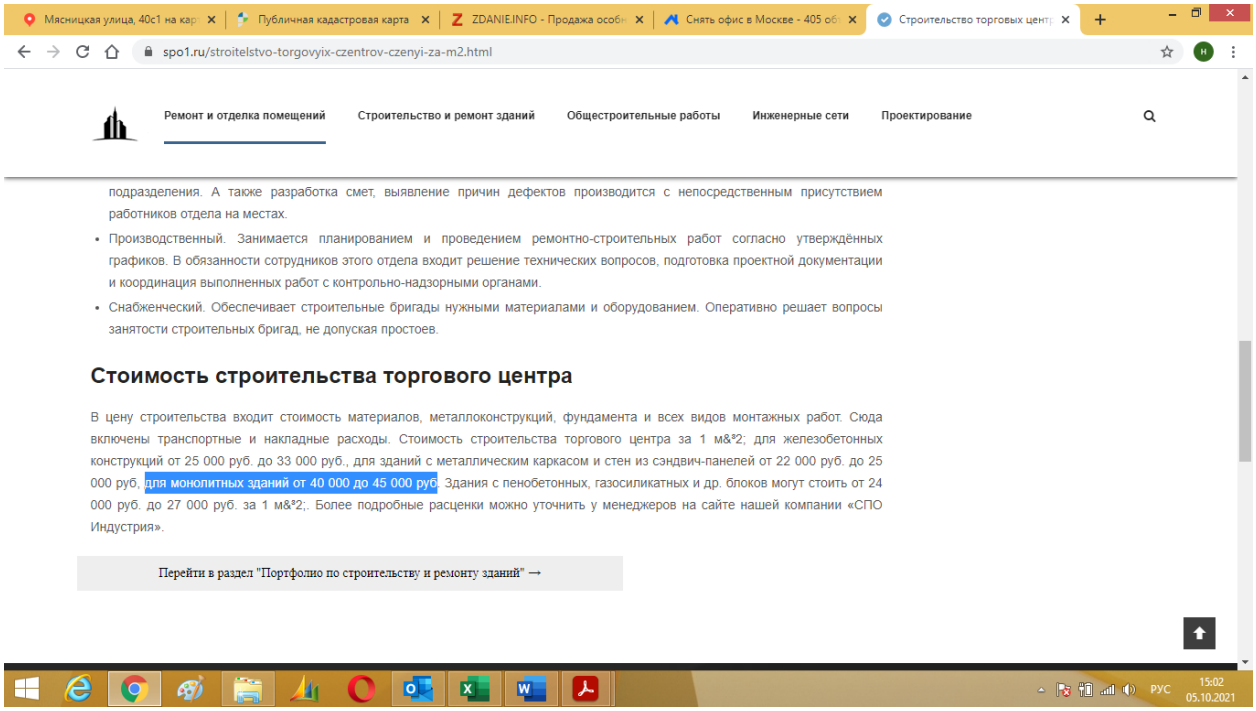
2

Строительно-монтажные работы

| Федеральные округа, края, области# | Здания с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: кирпича | мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков | кирпича, мелких стеновых блоков | железобетона | | панелей "сэндвич" | стекла, светопрозрачного материала | панелей "сэндвич" | древесины |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | с несущими конструкциями преимущественно из: железобетона, стали, кирпича | железобетона и стали | древесины | железобетона: в бескаркасных системах | железобетона: в каркасных системах | стали | железобетона, стали (кроме ЛСТК) | железобетона, стали (кроме ЛСТК) | легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК) | древесины и др. конструктивных материалов |
| | Класс конструктивных систем: КС-1 | КС-1А | КС-2 | КС-3 | КС-4 | КС-5 | КС-6 | КС-6А | КС-6Б | КС-7 |
| **Центральный федеральный округ** | | | | | | | | | | |
| Белгородская область | 0,830 | 0,738 | 0,754 | 0,848 | 0,764 | 0,777 | 0,777 | 0,799 | 0,832 | 0,835 |
| Брянская область | 0,750 | 0,715 | 0,658 | 0,740 | 0,698 | 0,733 | 0,726 | 0,761 | 0,752 | 0,717 |
| Владимирская область | 0,863 | 0,812 | 0,758 | 0,802 | 0,774 | 0,811 | 0,795 | 0,815 | 0,816 | 0,876 |
| Воронежская область | 0,929 | 0,787 | 0,791 | 0,825 | 0,819 | 0,826 | 0,832 | 0,855 | 0,855 | 0,851 |
| г. Москва | 1,123 | 1,095 | 1,214 | 0,944 | 1,130 | 1,150 | 1,143 | 1,109 | 1,192 | 1,176 |
| Московская область | 1,039 | 1,038 | 1,049 | 1,035 | 1,042 | 1,040 | 1,040 | 1,040 | 1,038 | 1,038 |
| Ивановская область | 0,910 | 0,800 | 0,788 | 0,859 | 0,791 | 0,801 | 0,792 | 0,829 | 0,843 | 0,844 |
| Калужская область | 0,882 | 0,798 | 0,842 | 0,756 | 0,825 | 0,847 | 0,832 | 0,857 | 0,869 | 0,870 |
| Костромская область | 0,731 | 0,649 | 0,637 | 0,664 | 0,673 | 0,701 | 0,701 | 0,736 | 0,705 | 0,708 |
| Курская область | 0,841 | 0,799 | 0,805 | 0,737 | 0,803 | 0,831 | 0,832 | 0,843 | 0,838 | 0,876 |
| Липецкая область | 0,797 | 0,757 | 0,730 | 0,750 | 0,741 | 0,761 | 0,765 | 0,803 | 0,782 | 0,794 |
| Орловская область | 0,757 | 0,753 | 0,691 | 0,767 | 0,724 | 0,759 | 0,746 | 0,778 | 0,765 | 0,754 |
| Рязанская область | 0,794 | 0,706 | 0,706 | 0,779 | 0,735 | 0,759 | 0,756 | 0,795 | 0,772 | 0,755 |
| Смоленская область | 0,735 | 0,673 | 0,666 | 0,738 | 0,715 | 0,729 | 0,736 | 0,757 | 0,758 | 0,746 |
| Тамбовская область | 0,794 | 0,719 | 0,701 | 0,780 | 0,718 | 0,740 | 0,746 | 0,769 | 0,780 | 0,772 |

## Себестоимость строительства для торговой недвижимости

*https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czentrov-czenyi-za-m2.html*



spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czentrov-czenyi-za-m2.html

Ремонт и отделка помещений | Строительство и ремонт зданий | Общестроительные работы | Инженерные сети | Проектирование

подразделения. А также разработка смет, выявление причин дефектов производится с непосредственным присутствием работников отдела на местах.

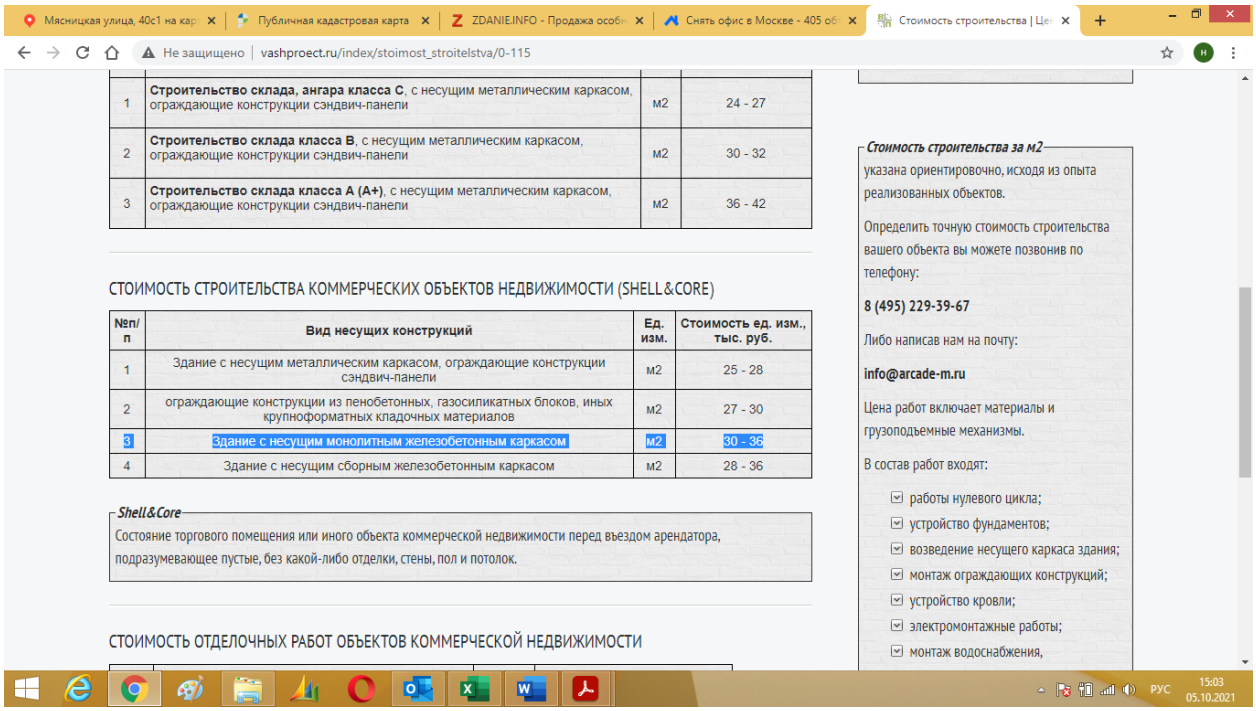
- Производственный. Занимается планированием и проведением ремонтно-строительных работ согласно утверждённых графиков. В обязанности сотрудников этого отдела входит решение технических вопросов, подготовка проектной документации и координация выполненных работ с контрольно-надзорными органами.
- Снабженческий. Обеспечивает строительные бригады нужными материалами и оборудованием. Оперативно решает вопросы занятости строительных бригад, не допуская простоев.

### Стоимость строительства торгового центра

В цену строительства входит стоимость материалов, металлоконструкций, фундамента и всех видов монтажных работ. Сюда включены транспортные и накладные расходы. Стоимость строительства торгового центра за 1 м² для железобетонных конструкций от 25 000 руб. до 33 000 руб., для зданий с металлическим каркасом и стен из сэндвич-панелей от 22 000 руб. до 25 000 руб, для монолитных зданий от 40 000 до 45 000 руб. Здания с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков могут стоить от 24 000 руб. до 27 000 руб. за 1 м². Более подробные расценки можно уточнить у менеджеров на сайте нашей компании «СПО Индустрия».

Перейти в раздел "Портфолио по строительству и ремонту зданий" →

*http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115*



vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | **Строительство склада, ангара класса С**, с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели | м2 | 24 - 27 |
| 2 | **Строительство склада класса В**, с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели | м2 | 30 - 32 |
| 3 | **Строительство склада класса А (А+)**, с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели | м2 | 36 - 42 |

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (SHELL&CORE)

| №п/п | Вид несущих конструкций | Ед. изм. | Стоимость ед. изм., тыс. руб. |
|---|---|---|---|
| 1 | Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели | м2 | 25 - 28 |
| 2 | ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов | м2 | 27 - 30 |
| 3 | Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом | м2 | 30 - 36 |
| 4 | Здание с несущим сборным железобетонным каркасом | м2 | 28 - 36 |

*Shell&Core*

Состояние торгового помещения или иного объекта коммерческой недвижимости перед въездом арендатора, подразумевающее пустые, без какой-либо отделки, стены, пол и потолок.

СТОИМОСТЬ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

*Стоимость строительства за м2*

указана ориентировочно, исходя из опыта реализованных объектов.

Определить точную стоимость строительства вашего объекта вы можете позвонив по телефону:

**8 (495) 229-39-67**

Либо написав нам на почту:

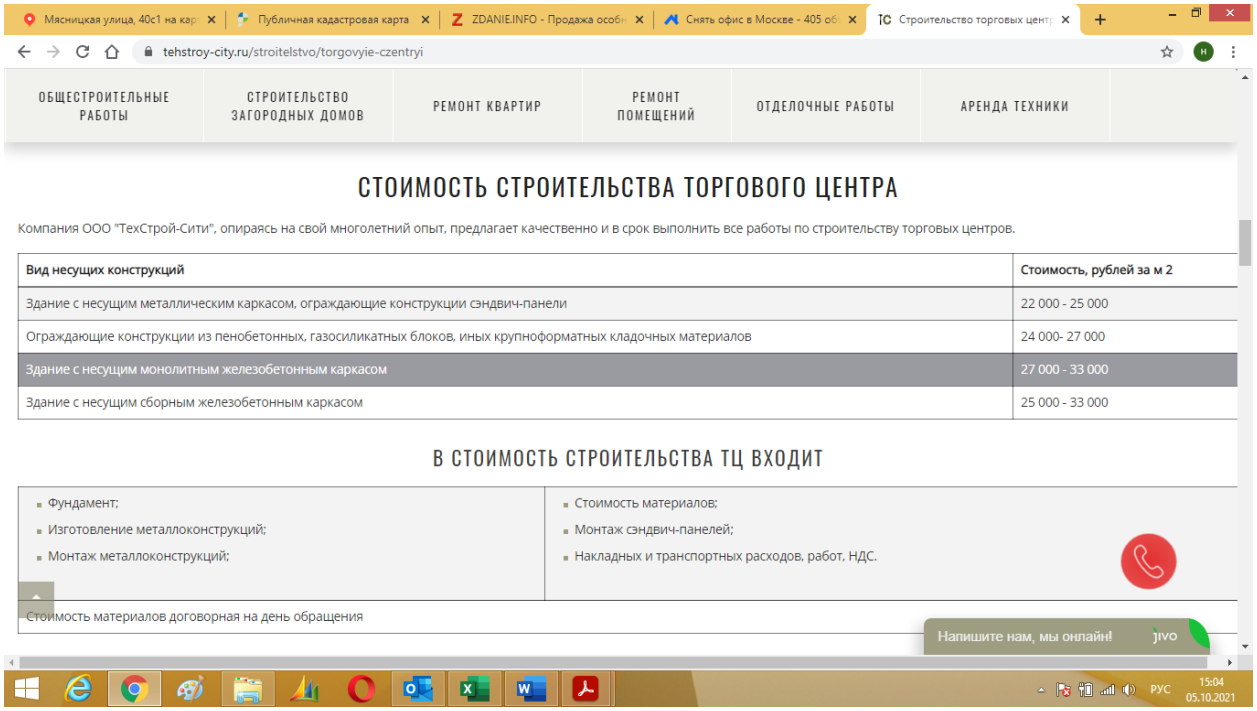
**info@arcade-m.ru**

Цена работ включает материалы и грузоподъемные механизмы.

В состав работ входят:

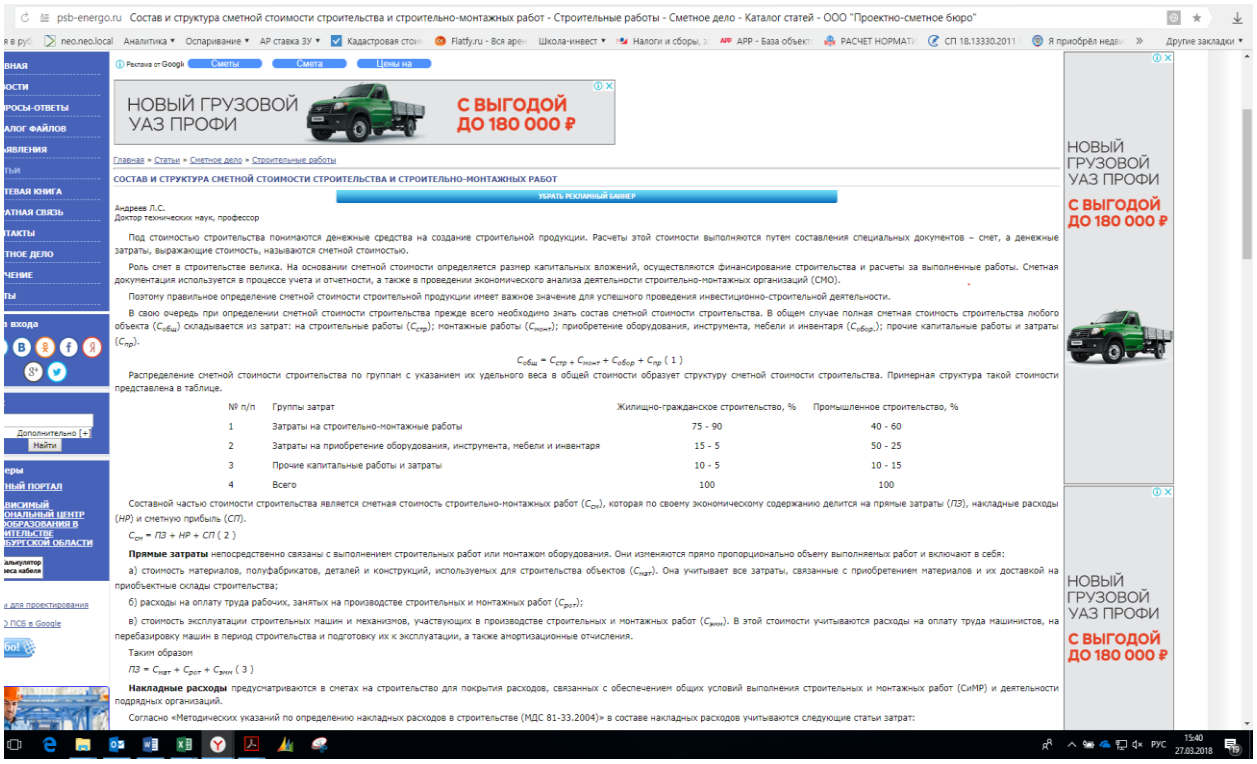
- работы нулевого цикла;
- устройство фундаментов;
- возведение несущего каркаса здания;
- монтаж ограждающих конструкций;
- устройство кровли;
- электромонтажные работы;
- монтаж водоснабжения,

*https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi*



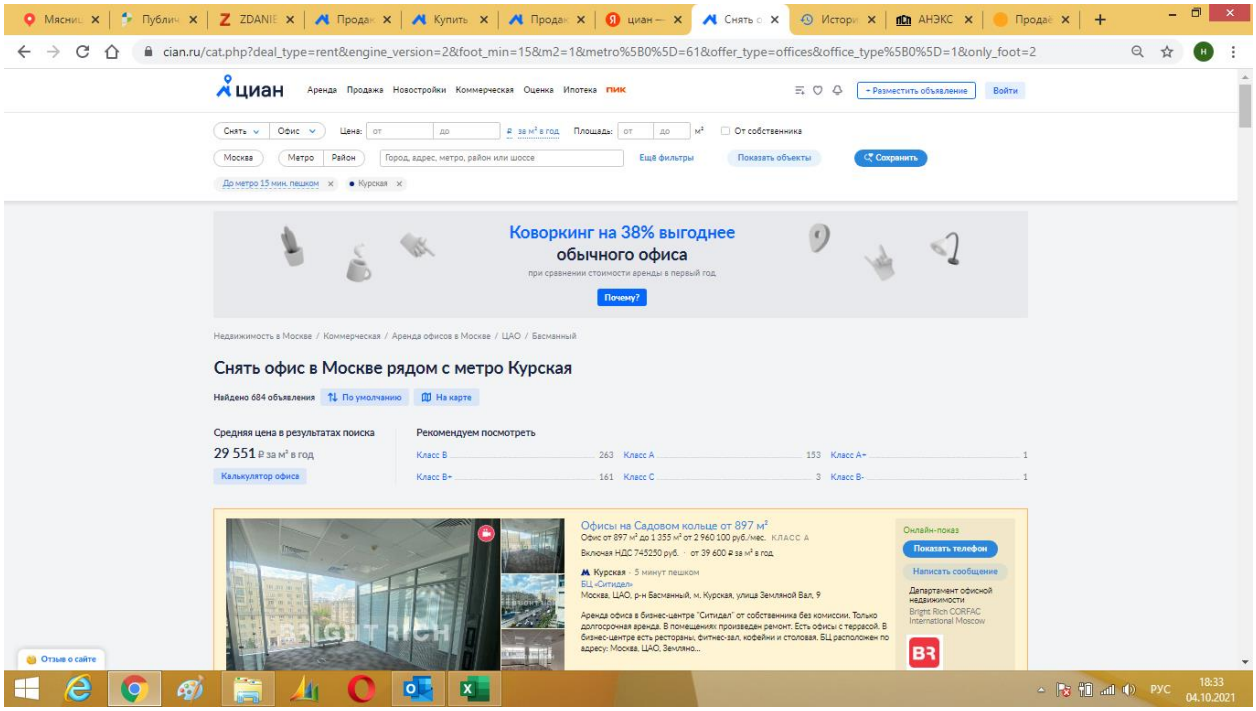

## Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

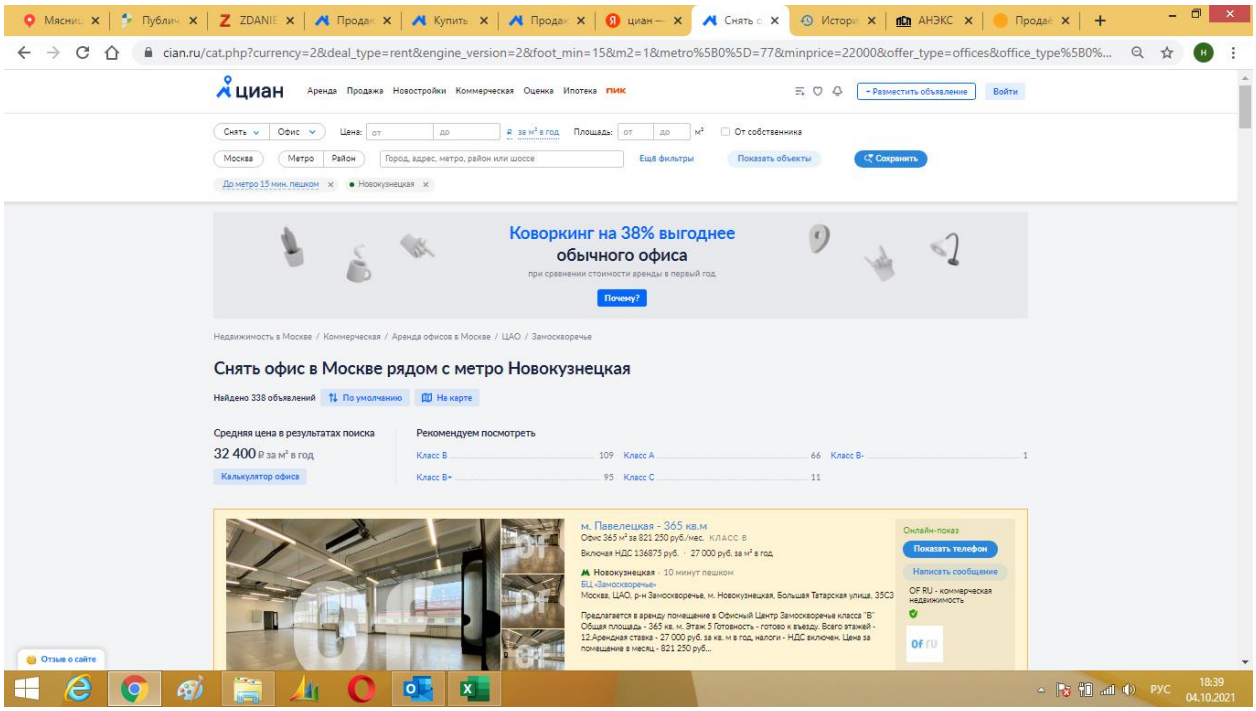
*Данные открытых источников: http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17*

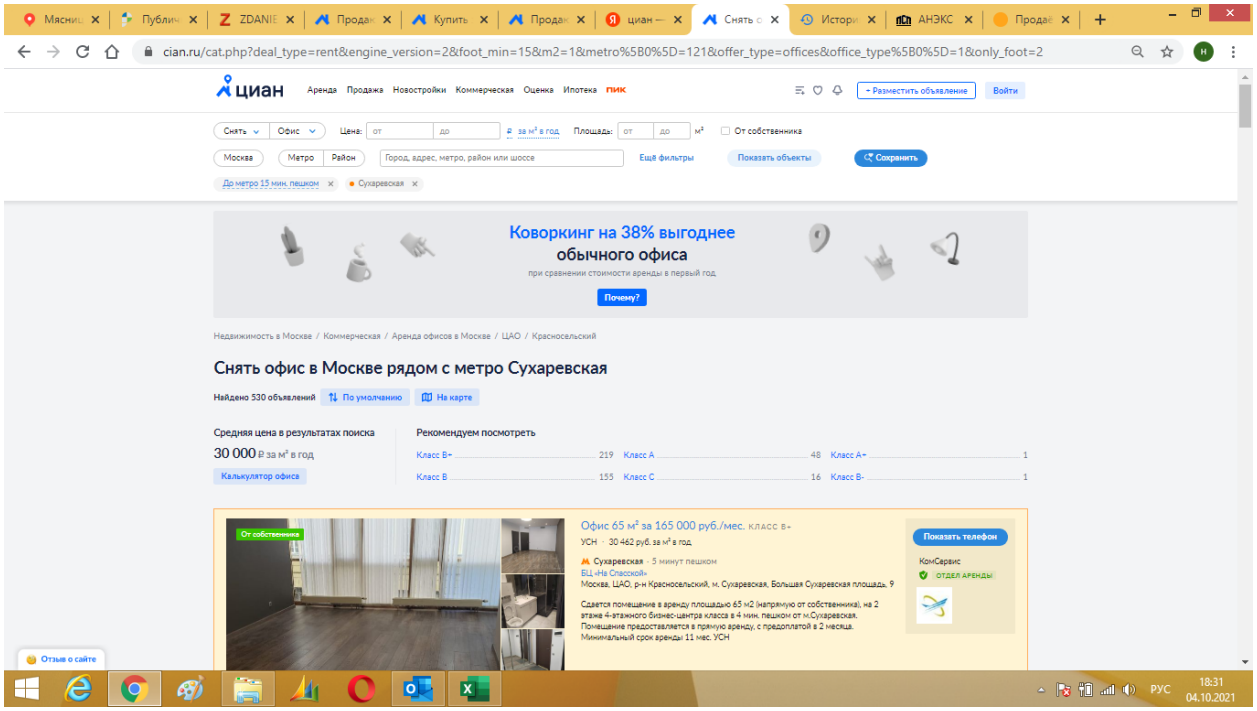


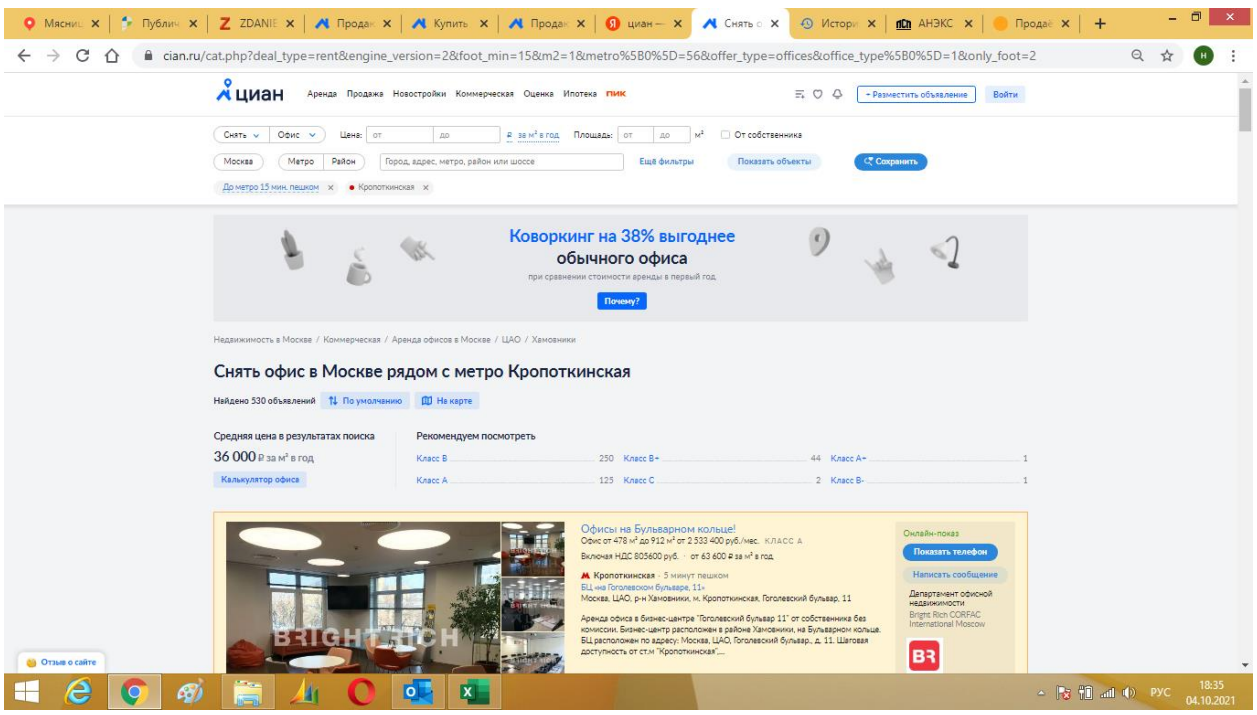
## Корректировка на местоположение (для расчета ЗУ)

*www.cian.ru*




cian.ru/cat.php?deal_type=rent&engine_version=2&foot_min=15&m2=1&metro%5B0%5D=121&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&only_foot=2
циан
Коворкинг на 38% выгоднее обычного офиса
Снять офис в Москве рядом с метро Сухаревская
Найдено 530 объявлений
Средняя цена в результатах поиска
30 000 ₽ за м² в год
Рекомендуем посмотреть
Офис 65 м² за 165 000 руб./мес.
Показать телефон
18:31
04.10.2021


cian.ru/cat.php?deal_type=rent&engine_version=2&foot_min=15&m2=1&metro%5B0%5D=56&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=1&only_foot=2
циан
Коворкинг на 38% выгоднее обычного офиса
Снять офис в Москве рядом с метро Кропоткинская
Найдено 530 объявлений
Средняя цена в результатах поиска
36 000 ₽ за м² в год
Рекомендуем посмотреть
Офисы на Бульварном кольце!
Показать телефон
18:35
04.10.2021

## Корректировка на удаленность объекта от метро

*Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.*

Корректировка на местоположение для г. Москвы. Выпуск 3

Перейти к списку корректировок

*Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»*
*Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области*
*Выпуск №3*

*Автор - Барамзин Н.К.*
*Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.*
*Дата выпуска - 2020 г.*
*Период применения корректировки - 2020 г.*
*Регион применимости: г. Москва*
*Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков*
*Возможность модификации - допускается*

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

*1. нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:*

- *принадлежностью к административному округу, району и т.п.;*
- *удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);*
- *другие формы выделения значимости городских локаций.*

*2. нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:*

- *удаленностью от станций метрополитена;*
- *удаленностью от ж/д станций;*
- *другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зонах.*

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{мест} = K_{терр} \times K_{удаление}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – *корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);*
$K_{удаление}$ – *корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).*

**Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).**

Для определения $К_{терр}$ для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

1. Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
2. Рассчитывается корректировка по формуле:

$$К_{терр} = И_{оо} \div И_{оа}, \text{ где}$$

$К_{терр}$ – *корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;*
$И_{оо}$ – *индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;*
$И_{оа}$ - *индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.*

**Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).**

Корректировка $К_{метро}$ на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл.2. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$К_{метро} = 0{,}90 – (0{,}005 \times Т_{дм}), \text{ где}$$

$К_{метро}$ – *корректировка на удаление от станции метрополитена;*
$Т_{дм}$ – *число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.**

*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

**Корректировка на площадь**

*Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.*

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен земельных участков, расположенных в городах с различной численностью[8]**




Рис. 23[9]

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв.м (7,75 соток)

177/20 АО "НЭО Центр"

**Корректировка на линию домов**

*https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2558-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2021-goda*

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложени

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2021 г.)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

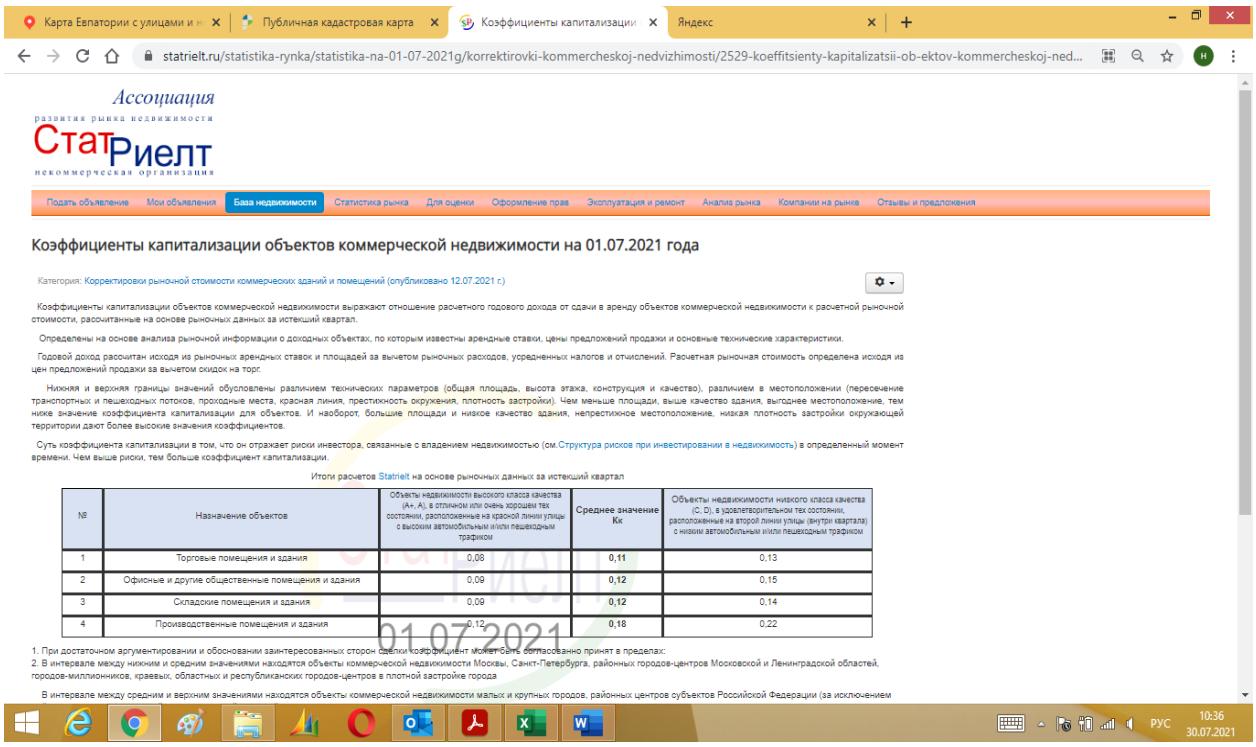
Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Земельный участок (категории, разрешенного использования) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Земли населенных пунктов** под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения | 0,75 | 0,88 | 0,81 |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство | 0,98 | 1,09 | 1,03 |
| 3 | **Земли промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения) | 0,87 | 0,97 | 0,92 |
| 4 | **Сельскохозяйственного назначения** (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием) | 0,76 | 0,97 | 0,86 |
| 5 | Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием) | 0,79 | 1,04 | 0,91 |

Назад | 01.07.2021 | Вперёд

## Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

*https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2529-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2021-goda*



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2021 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см.Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

| № | Назначение объектов | Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком | Среднее значение Кк | Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Торговые помещения и здания | 0,08 | 0,11 | 0,13 |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,09 | 0,12 | 0,15 |
| 3 | Складские помещения и здания | 0,09 | 0,12 | 0,14 |
| 4 | Производственные помещения и здания | 0,12 | 0,18 | 0,22 |

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением

*https://www.jll.ru/ru/аналитика-и-тренды/исследования/overview-of-the-real-estate-investment-market-in-russia-for-the-2nd-quarter-of-2021*



JLL Russia investment infographic

Инвестиционный рынок недвижимости России, 2 кв. 2021 года

Объем инвестиций

В 1-м полугодии 2021 года объем инвестиционных сделок составил 1,84 млрд долл., что на 38% выше результата за 1 пол. 2020 года. По итогам года объем инвестиционных сделок составит 4,5-5,0 млрд долл.

Распределение инвестиций по сегментам

Распределение инвестиций по стране происхождения

Распределение инвестиций по регионам

В 1 пол. высокая активность наблюдалась в Санкт-Петербурге, за счет инвестиций в сектор жилой недвижимости. Однако по итогам 2021 года мы ожидаем постепенного увеличения доли Москвы, которая составит около 70-75%, доля Санкт-Петербурга - 15-20%, доля региональных городов - 5-10%.

Структура инвестиций по регионам

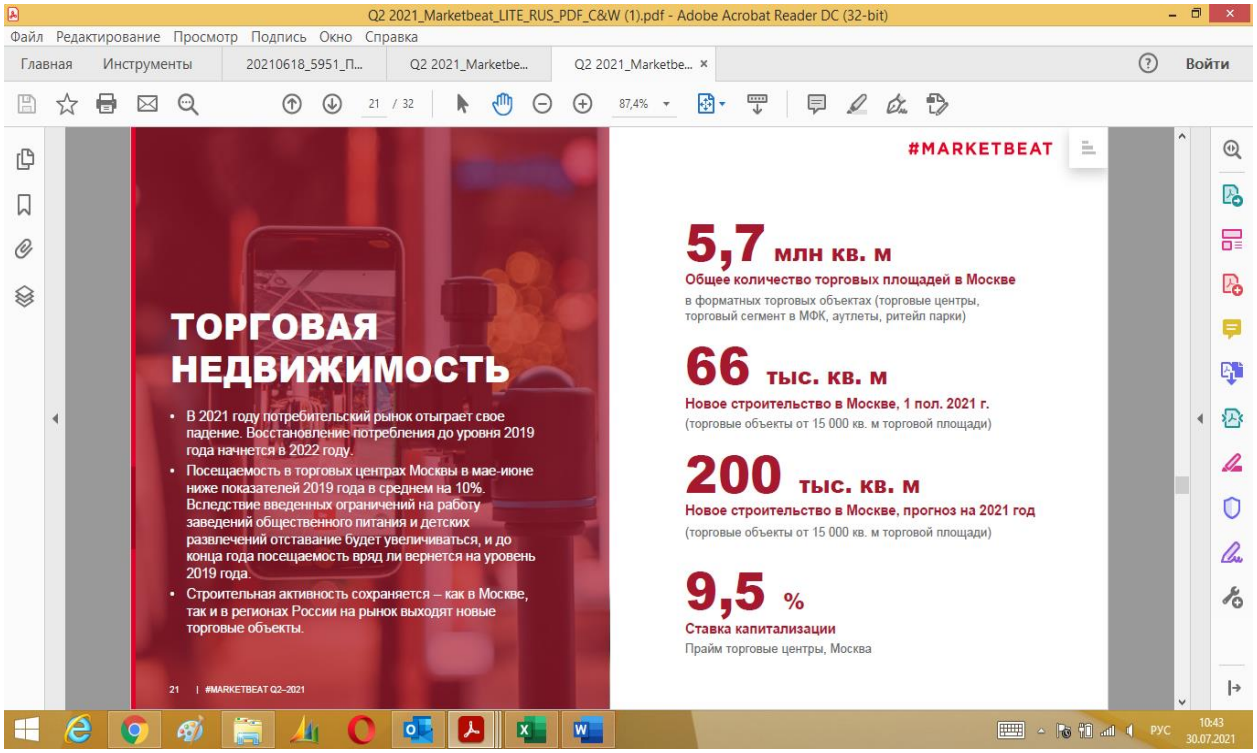
Инвестиции по размеру сделок

Ставки капитализации 2021 2 кв.

| | Москва | Санкт-Петербург |
|---|---|---|
| Офисы | 8.50 - 10.00% | 9.00 - 11.00% |
| Торговые центры | 9.25 - 10.50% | 9.75 - 11.50% |
| Склады | 9.75 - 11.00% | 10.00 - 11.50% |

Контакты: Владислав Фадеев Vladislav.Fadeev@eu.jll.com | Екатерина Космарская Ekaterina.Kosmarskaya@eu.jll.com | +7 (495) 737 8000 www.jll.ru

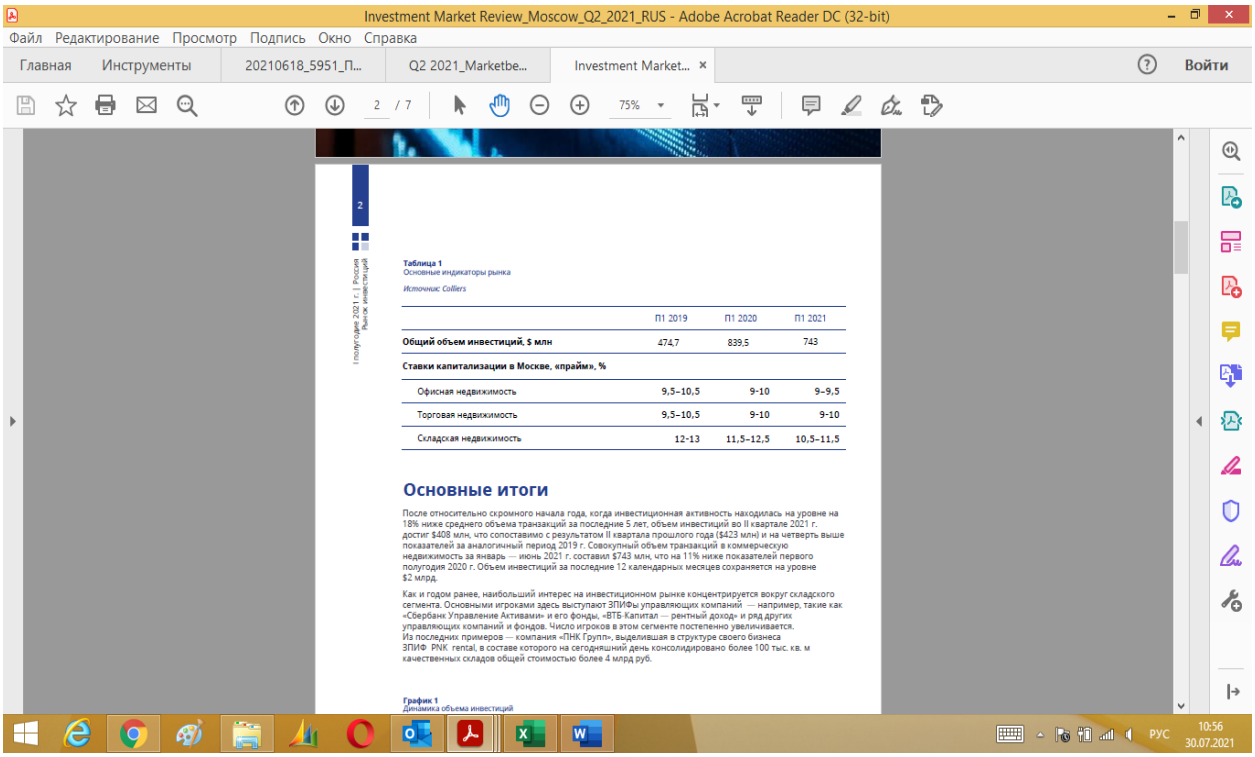
*http://cwrussia.ru/analytics/reviews/*




*https://new-retail.ru/business/i_polugodie_2021_goda_kak_izmenilsya_obem_investitsiy_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii3927/*



*https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/h1-investment-2021*



Investment Market Review_Moscow_Q2_2021_RUS - Adobe Acrobat Reader DC (32-bit)

Файл Редактирование Просмотр Подпись Окно Справка

Главная Инструменты 20210618_5951_П... Q2 2021_Marketbe... Investment Market... Войти

2 / 7 75%

2

I полугодие 2021 г. | Россия Рынок инвестиций

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

*Источник: Colliers*

| | П1 2019 | П1 2020 | П1 2021 |
|---|---|---|---|
| **Общий объем инвестиций, $ млн** | 474,7 | 839,5 | 743 |
| **Ставки капитализации в Москве, «прайм», %** | | | |
| Офисная недвижимость | 9,5–10,5 | 9-10 | 9–9,5 |
| Торговая недвижимость | 9,5–10,5 | 9-10 | 9-10 |
| Складская недвижимость | 12-13 | 11,5–12,5 | 10,5–11,5 |

## Основные итоги

После относительно скромного начала года, когда инвестиционная активность находилась на уровне на 18% ниже среднего объема транзакций за последние 5 лет, объем инвестиций во II квартале 2021 г. достиг $408 млн, что сопоставимо с результатом II квартала прошлого года ($423 млн) и на четверть выше показателей за аналогичный период 2019 г. Совокупный объем транзакций в коммерческую недвижимость за январь — июнь 2021 г. составил $743 млн, что на 11% ниже показателей первого полугодия 2020 г. Объем инвестиций за последние 12 календарных месяцев сохраняется на уровне $2 млрд.

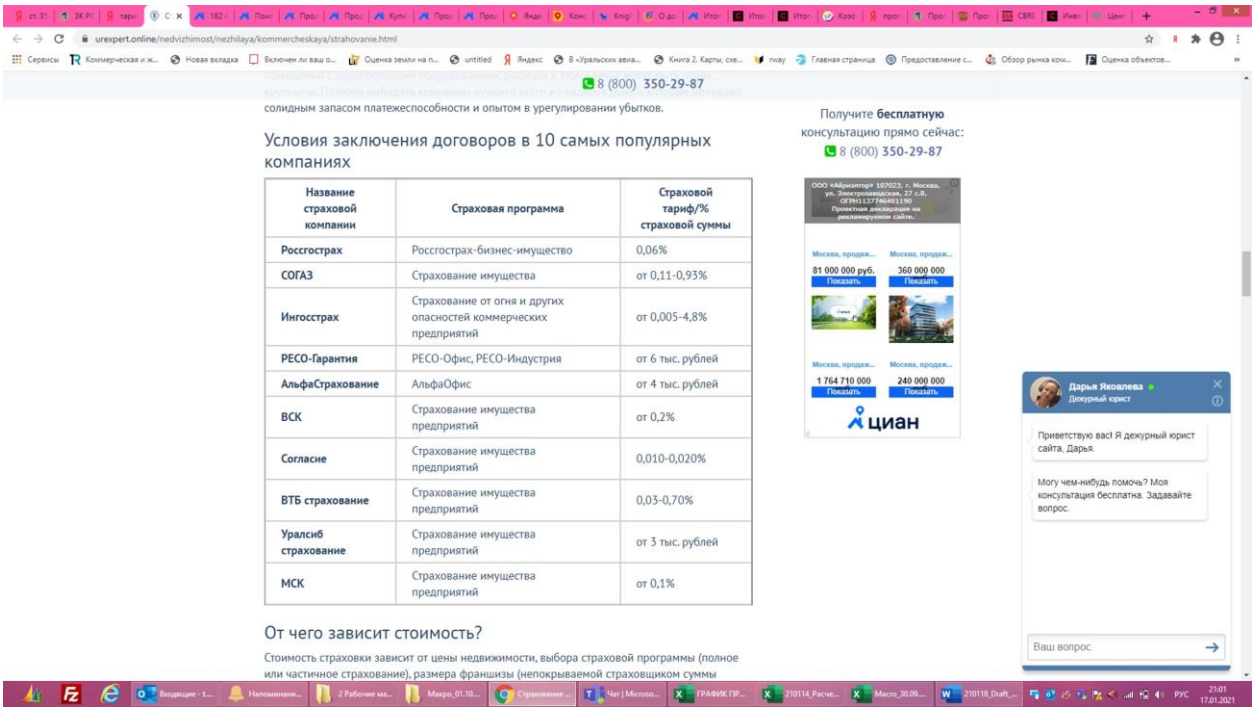
Как и годом ранее, наибольший интерес на инвестиционном рынке концентрируется вокруг складского сегмента. Основными игроками здесь выступают ЗПИФы управляющих компаний — например, такие как «Сбербанк Управление Активами» и его фонды, «ВТБ Капитал — рентный доход» и ряд других управляющих компаний и фондов. Число игроков в этом сегменте постепенно увеличивается. Из последних примеров — компания «ПНК Групп», выделившая в структуре своего бизнеса ЗПИФ PNK rental, в составе которого на сегодняшний день консолидировано более 100 тыс. кв. м качественных складов общей стоимостью более 4 млрд руб.

График 1
Динамика объема инвестиций

РУС 10:56 30.07.2021

## Базовые тарифы по страхованию имущества

*https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html*



urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html

8 (800) 350-29-87

солидным запасом платежеспособности и опытом в урегулировании убытков.

Получите **бесплатную** консультацию прямо сейчас:
8 (800) 350-29-87

### Условия заключения договоров в 10 самых популярных компаниях

| Название страховой компании | Страховая программа | Страховой тариф/% страховой суммы |
|---|---|---|
| Росгосстрах | Росгосстрах-бизнес-имущество | 0,06% |
| СОГАЗ | Страхование имущества | от 0,11-0,93% |
| Ингосстрах | Страхование от огня и других опасностей коммерческих предприятий | от 0,005-4,8% |
| РЕСО-Гарантия | РЕСО-Офис, РЕСО-Индустрия | от 6 тыс. рублей |
| АльфаСтрахование | АльфаОфис | от 4 тыс. рублей |
| ВСК | Страхование имущества предприятий | от 0,2% |
| Согласие | Страхование имущества предприятий | 0,010-0,020% |
| ВТБ страхование | Страхование имущества предприятий | 0,03-0,70% |
| Уралсиб страхование | Страхование имущества предприятий | от 3 тыс. рублей |
| МСК | Страхование имущества предприятий | от 0,1% |

81 000 000 руб. Показать | 360 000 000 Показать
1 764 710 000 Показать | 240 000 000 Показать
циан

Дарья Яковлева
Дежурный юрист
Приветствую вас! Я дежурный юрист сайта, Дарья.
Могу чем-нибудь помочь? Моя консультация бесплатна. Задавайте вопрос.
Ваш вопрос

### От чего зависит стоимость?

Стоимость страховки зависит от цены недвижимости, выбора страховой программы (полное или частичное страхование), размера франшизы (непокрываемой страховщиком суммы

## Информация, используемая при анализе рынка

*https://analytics.brn.media/edition4293/article4298.html#torgovaya-nedvizhimost_5*

Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, 2 кв. 2021 г., руб./кв.м/год (без НДС)

| Диапазоны площадей, кв.м | Минимальное значение | Максимальное значение | Средневзвешенная ставка | Медианное значение |
|---|---|---|---|---|
| **ММДЦ «Москва-Сити»** | **24 175** | 170 455 | 50 951 | |
| ≤ 50 | 54 545 | 170 455 | 82 915 | 85 091 |
| > 50 ≤ 100 | 33 455 | 129 870 | 70 052 | 72 290 |
| > 100 ≤ 200 | 25 165 | 108 609 | 60 702 | 56 364 |
| > 200 ≤ 300 | 35 737 | 79 770 | 61 176 | 63 636 |
| > 300 ≤ 500 | 24 175 | 63 636 | 49 731 | 40 338 |
| > 500 ≤ 1000 | 28 836 | 54 545 | 43 151 | 45 374 |
| > 1000 ≤ 3000 | 28 324 | 77 091 | 46 258 | 39 409 |
| **В целом по городу*** | **3995** | **183 673** | **26 336** | |
| ≤ 50 | 4246 | 183 673 | 44 040 | 36 000 |
| > 50 ≤ 100 | 4036 | 182 834 | 36 327 | 27 273 |
| > 100 ≤ 200 | 3995 | 182 385 | 31 729 | 24 000 |
| > 200 ≤ 300 | 4552 | 175 953 | 29 352 | 23 636 |
| > 300 ≤ 500 | 4636 | 137 702 | 26 765 | 21 818 |
| > 500 ≤ 1000 | 4364 | 123 273 | 22 579 | 19 989 |
| > 1000 ≤ 3000 | 4364 | 91 306 | 20 997 | 18 182 |
| > 3000 ≤ 5000 | 4800 | 38 710 | 18 827 | 18 182 |
| > 5000 ≤ 10 000 | 6364 | 63 636 | 19 933 | 16 364 |
| > 10 000 | 14 545 | 54 545 | 18 921 | 26 182 |

*Без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити».

Источник: bm.media

**Торговые коридоры Москвы. Диапазоны запрашиваемых арендных ставок*. 2 кв. 2021 г.**

| Торговые коридоры | Диапазоны ставок аренды, руб./кв.м/год (без учета НДС) |
|---|---|
| **Основные торговые коридоры** | |
| 1-я Тверская-Ямская ул. | 16 400 – 145 450 |
| Арбат ул. | 15 850 – 161 150 |
| Большая Никитская ул. | 28 600 – 133 300 |
| Большая Дмитровка ул. | 16 300 – 141 100 |
| Большая Полянка ул. | 18 000 – 172 500 |
| Грузинский Вал ул. | 23 200 – 173 550 |
| Красная Пресня ул. | 30 300 – 163 300 |
| Мясницкая ул. | 26 200 – 178 200 |
| Никитский б-р | 42 700 – 92 600 |
| Новый Арбат ул. | 25 700 – 179 900 |
| Остоженка ул. | 23 300 – 130 900 |
| Петровка ул. | 33 800 – 177 000 |
| Покровка ул. | 21 200 – 163 600 |
| Пятницкая ул. | 19 100 – 167 750 |
| Столешников пер. | 15 500- 161 600 |
| Тверская ул. | 15 400 – 181 300 |
| Цветной б-р | 25 900 – 135 000 |
| **Торговые коридоры Садового кольца** | |
| Валовая ул. | 29 450 – 182 600 |
| Земляной Вал ул. | 12 000 – 150 000 |
| Садовая-Кудринская ул. | 24 300 – 158 200 |
| **Торговые магистрали**** | |
| Комсомольский пр-т | 18 200 – 122 250 |
| Кутузовский пр-т | 16 000 – 82 850 |
| Ленинский пр-т | 11 400 – 127 500 |
| Мира пр-т | 7 300 – 160 400 |

*Ставки аренды представлены на помещения торгового назначения, расположенные на первых этажах или представляющие собой двухуровневые помещения с отдельным входом. Помещения расположены на 1-й линии.

**Ставки аренды представлены на помещения, расположенные в пределах ТТК.

Источник: bm.media

Источник: bm.media

**Цены предложения на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, 2 кв. 2021 г., руб./кв.м (без НДС)**

| Диапазоны площадей, кв.м | Минимальное значение | Максимальное значение | Средневзвешенная цена | Медианное значение |
|---|---|---|---|---|
| **ММДЦ «Москва-Сити»** | **153 350** | **2 572 314** | **571 621** | |
| ≤ 50 | 533 504 | 2 572 314 | 1 173 952 | 1 196 172 |
| > 50 ≤ 100 | 409 091 | 1 590 909 | 907 062 | 806 743 |
| > 100 ≤ 200 | 204 906 | 1 166 407 | 719 554 | 697 727 |
| > 200 ≤ 300 | 263 333 | 827 273 | 513 211 | 527 318 |
| > 300 ≤ 500 | 333 396 | 936 306 | 668 700 | 693 806 |
| > 500 ≤ 1000 | 153 350 | 848 080 | 521 738 | 535 229 |
| > 1000 ≤ 3000 | 340 909 | 914 077 | 594 489 | 526 323 |
| **В целом по Москве*** | **25 933** | **2 940 133** | **251 875** | |
| ≤ 50 | 31 250 | 2 880 000 | 504 386 | 282 197 |
| > 50 ≤ 100 | 36 732 | 2 940 133 | 337 177 | 227 273 |
| > 100 ≤ 200 | 28 717 | 2 689 949 | 310 447 | 221 591 |
| > 200 ≤ 300 | 30 603 | 2 574 286 | 309 601 | 231 810 |
| > 300 ≤ 500 | 28 919 | 2 520 465 | 290 295 | 225 884 |
| > 500 ≤ 1000 | 25 933 | 2 420 727 | 241 528 | 196 419 |
| > 1000 ≤ 3000 | 35 687 | 2 502 977 | 223 471 | 180 361 |
| > 3000 ≤ 5000 | 39 193 | 1 373 641 | 200 615 | 152 435 |
| > 5000 ≤ 10 000 | 33 276 | 775 326 | 209 128 | 117 754 |
| > 10 000 | 51 068 | 355 981 | 173 300 | 115 440 |

*Без учета объектов ММДЦ «Москва-Сити».

Источник: bm.media

**ПРИЛОЖЕНИЕ 5**

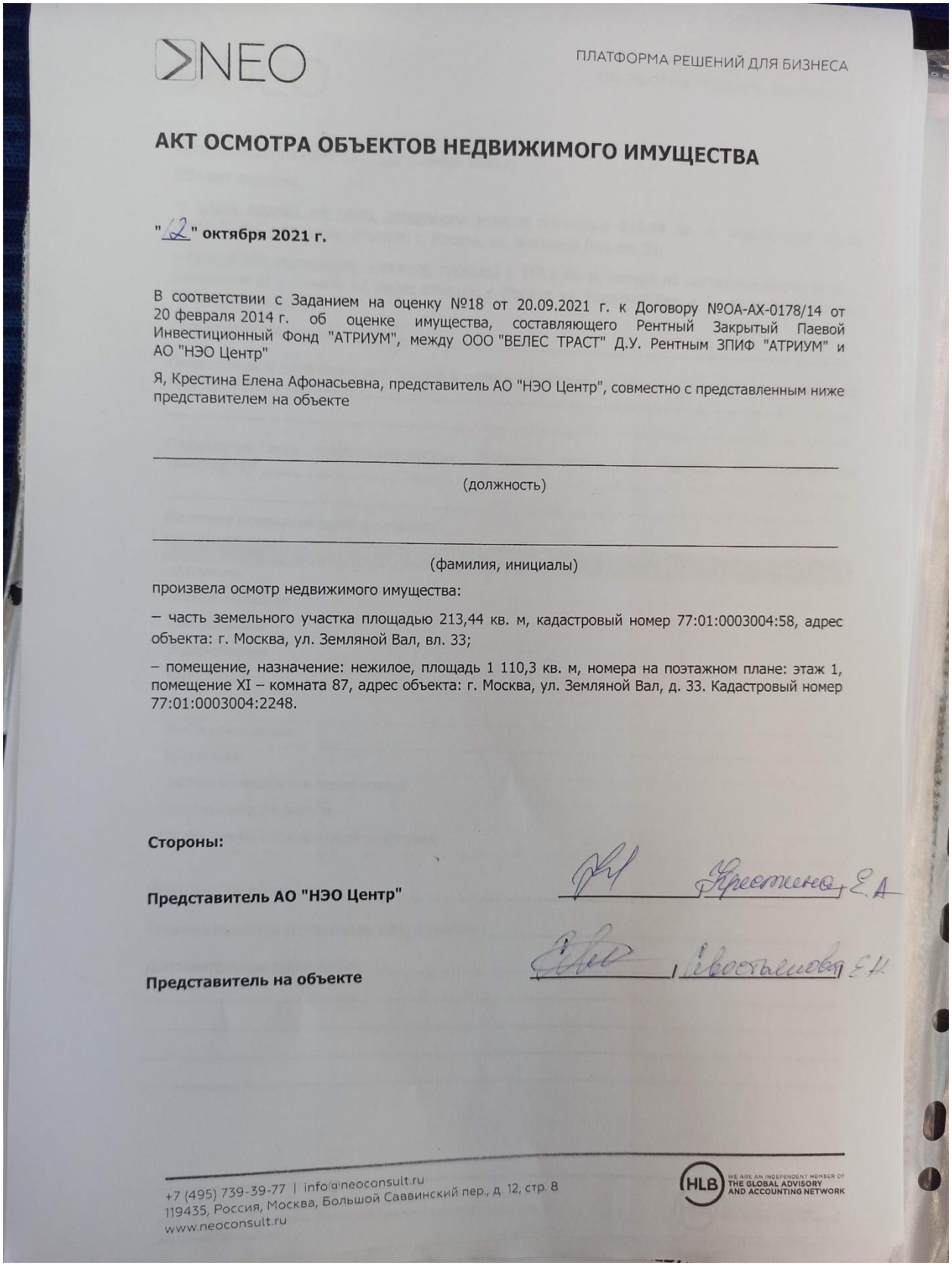
# АКТ ОСМОТРА

**Заказчик:**

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"



NEO

ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

# АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

**"12" октября 2021 г.**

В соответствии с Заданием на оценку №18 от 20.09.2021 г. к Договору №ОА-АХ-0178/14 от 20 февраля 2014 г. об оценке имущества, составляющего Рентный Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд "АТРИУМ", между ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д.У. Рентным ЗПИФ "АТРИУМ" и АО "НЭО Центр"

Я, Крестина Елена Афонасьевна, представитель АО "НЭО Центр", совместно с представленным ниже представителем на объекте

_____

(должность)

_____

(фамилия, инициалы)

произвела осмотр недвижимого имущества:

– часть земельного участка площадью 213,44 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003004:58, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33;

– помещение, назначение: нежилое, площадь 1 110,3 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI – комната 87, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33. Кадастровый номер 77:01:0003004:2248.

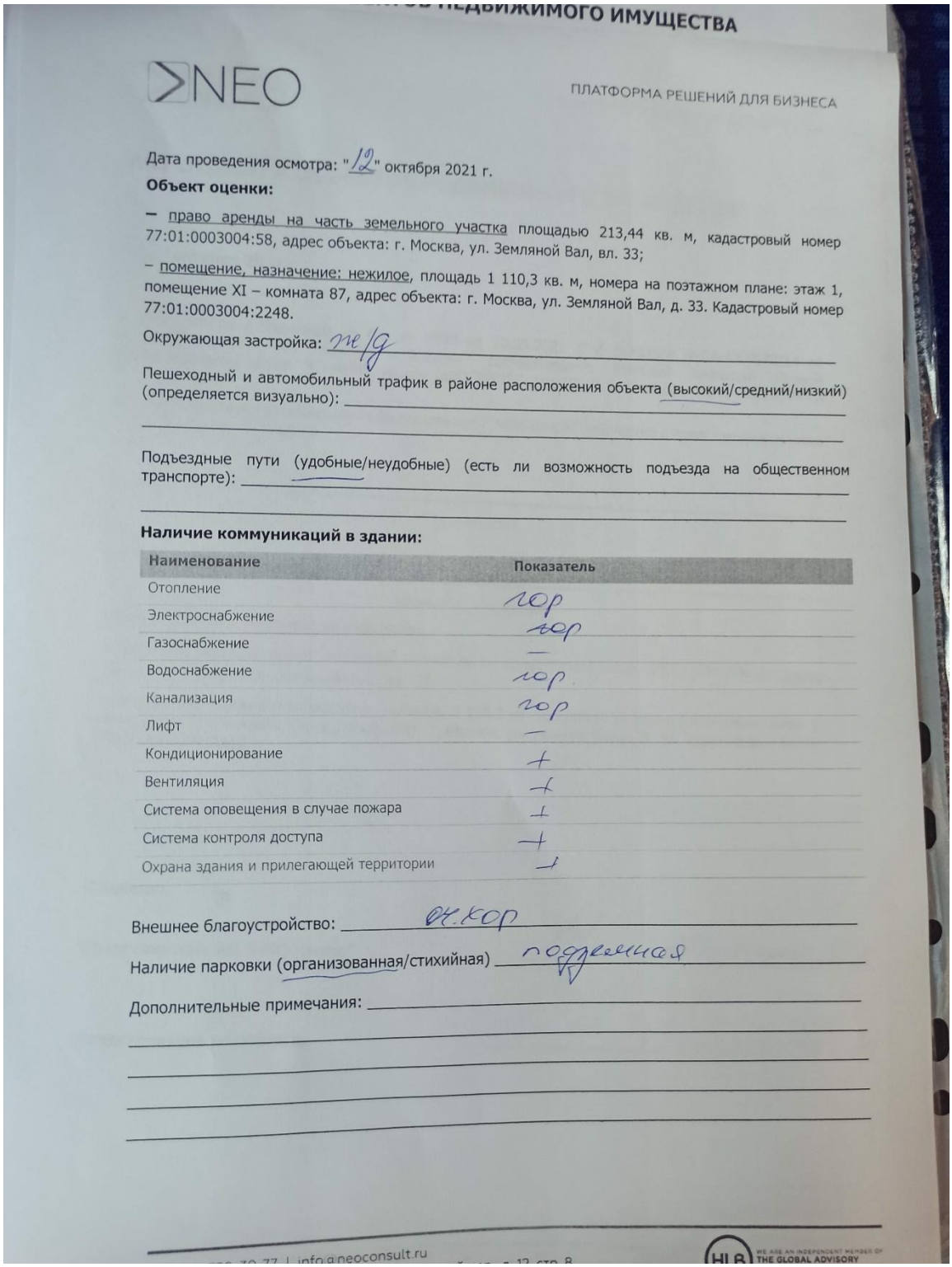
**Стороны:**

**Представитель АО "НЭО Центр"** Крестинина Е.А

**Представитель на объекте** Евстигнеева Е.Н

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
www.neoconsult.ru

HLB WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF THE GLOBAL ADVISORY AND ACCOUNTING NETWORK



НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

NEO ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

Дата проведения осмотра: "12" октября 2021 г.

**Объект оценки:**

– право аренды на часть земельного участка площадью 213,44 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003004:58, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 33;

– помещение, назначение: нежилое, площадь 1 110,3 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI – комната 87, адрес объекта: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 33. Кадастровый номер 77:01:0003004:2248.

Окружающая застройка: ж/д

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): _____

**Наличие коммуникаций в здании:**

| Наименование | Показатель |
|---|---|
| Отопление | гор |
| Электроснабжение | гор |
| Газоснабжение | – |
| Водоснабжение | гор |
| Канализация | гор |
| Лифт | – |
| Кондиционирование | + |
| Вентиляция | + |
| Система оповещения в случае пожара | + |
| Система контроля доступа | + |
| Охрана здания и прилегающей территории | + |

Внешнее благоустройство: вн.кор

Наличие парковки (организованная/стихийная) подземная

Дополнительные примечания: _____

info@neoconsult.ru

**ПРИЛОЖЕНИЕ 6**

# ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Заказчик:**

ООО "ВЕЛЕС ТРАСТ" Д. У. ЗПИФ Недвижимости "АТРИУМ"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"




**Фотография 1. Фасад здания, в котором расположен оцениваемый объект**



**Фотография 2. Фасад здания, в котором расположен оцениваемый объект**



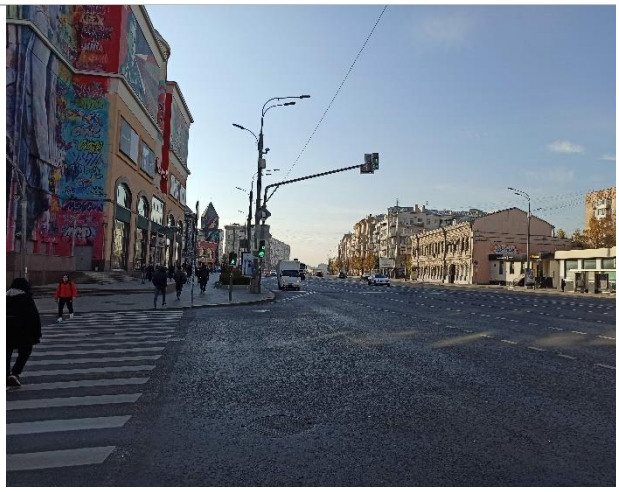
**Фотография 3. Фасад здания, в котором расположен оцениваемый объект**




**Фотография 4. Фасад здания, в котором расположен оцениваемый объект**




**Фотография 5. Табличка с номером дома**



**Фотография 6. Подъездные пути**



**Фотография 7. Подъездные пути**



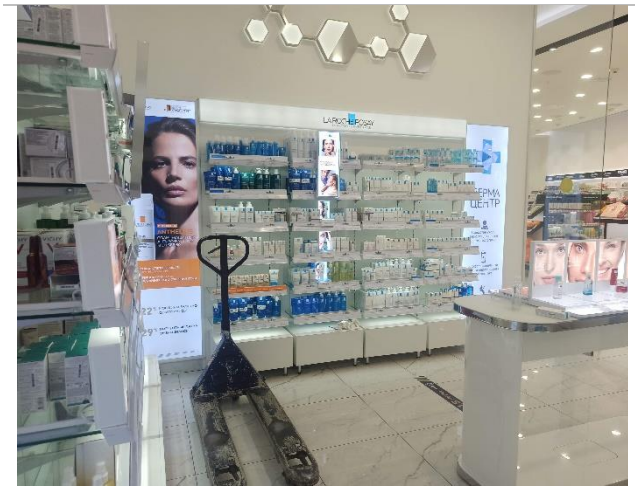
**Фотография 8. Фасад здания, в котором расположен оцениваемый объект и подъездные пути**



**Фотография 9. Фасад здания, в котором расположен оцениваемый объект и подъездные пути**



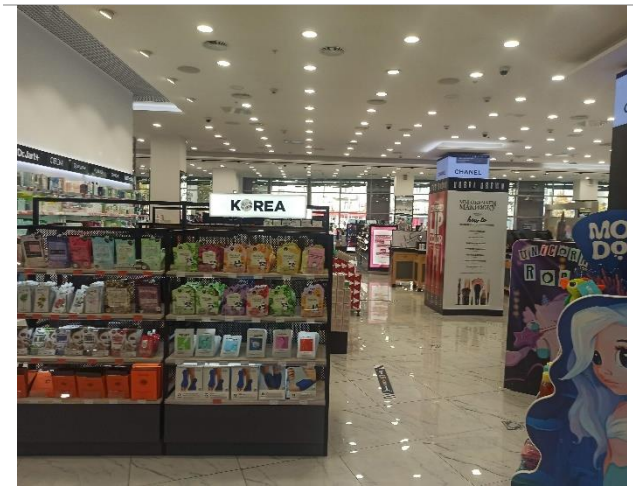

**Фотография 10. Фрагменты внутренних помещений**



**Фотография 11. Фрагменты внутренних помещений**



**Фотография 12. Фрагменты внутренних помещений**




**Фотография 13. Фрагменты внутренних помещений**




**Фотография 14. Фрагменты внутренних помещений**



**Фотография 15. Фрагменты внутренних помещений**




**Фотография 16. Фрагменты внутренних помещений**




**Фотография 17. Фрагменты внутренних помещений**




**Фотография 18. Фрагменты внутренних помещений**



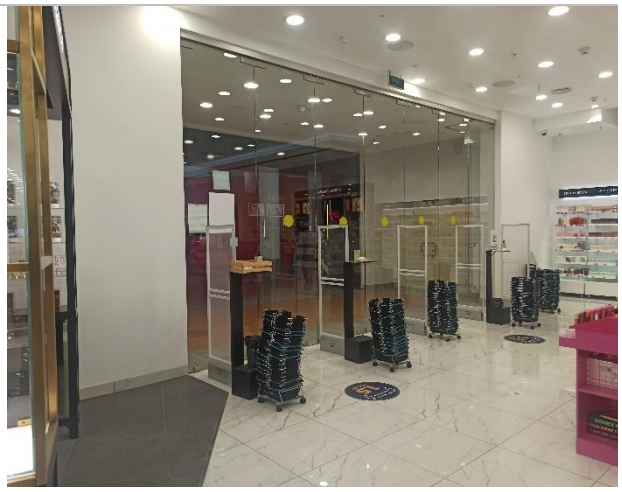

**Фотография 19. Фрагменты внутренних помещений**




**Фотография 20. Фрагменты внутренних помещений**



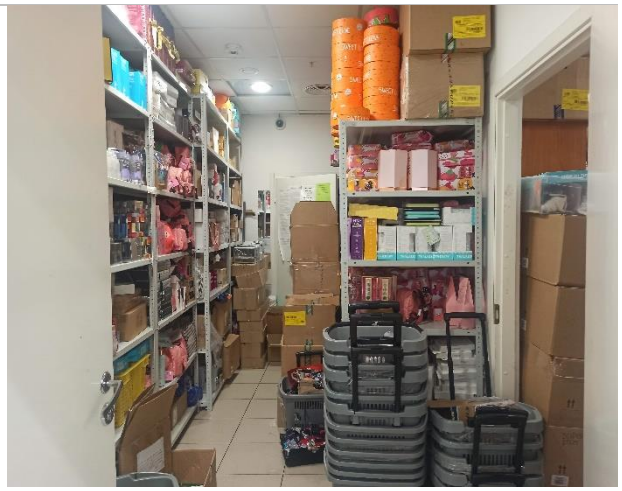

**Фотография 21. Фрагменты внутренних помещений**



**Фотография 22. Фрагменты внутренних помещений**




**Фотография 23. Фрагменты внутренних помещений**



**Фотография 24. Фрагменты внутренних помещений**

*Источник: данные визуального осмотра*