

29 июля 2019 г.

Отчет №20190729-1

КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентный «Активо два»

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости объектов
недвижимости, расположенных по адресу:
Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6



Конфиденциально

29 июля 2019 г.

Внимание:

Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо два» Коротковой Юлии Алексеевны

Уважаемая Юлия Алексеевна,

В соответствии с условиями договора №10/2015-1 от 30 октября 2015 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и заданием на оценку №6 от 17 июля 2019 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, по состоянию на 29 июля 2019 г.

В результате выполненных работ, рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, по состоянию на 29 июля 2019 г., составила:

131 182 379 (Сто тридцать один миллион сто восемьдесят две тысячи триста семьдесят девять) рублей 40 копеек без НДС, в т. ч.:

- Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 0, общая площадь 2 110,5 кв. м, инв. №029:044-2578, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162: **110 978 663 (Сто десять миллионов девятьсот семьдесят восемь тысяч шестьсот шестьдесят три) рубля 43 копейки без НДС**
- Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 297,9 кв. м, инв. №029:044-2581, лит. А, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607: **8 105 733 (Восемь миллионов сто пять тысяч семьсот тридцать три) рубля 58 копеек без НДС**
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, кадастровый номер: 50:42:0010310:133: **12 097 982 (Двенадцать миллионов девятьсот семь тысяч девятьсот восемьдесят два) рубля 39 копеек НДС не облагается**

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Важное уведомление

При подготовке данного отчета мы основывались, в первую очередь, на информации, предоставленной нам Компанией; заявлениях, сделанных руководством в ответ на вопросы, в ходе встреч и телефонных бесед. Объем и глубина проведенного анализа зависели от наличия информации. Мы, однако, не стремились установить достоверность информации, сравнивая ее с информацией из альтернативных источников за исключением случаев, указанных в отчете.

Вышеописанные ограничения повлияли на информацию, предоставленную в данном отчете, и на наши комментарии. Мы не несём ответственности за качество предоставляемой информации.

В ходе осуществления нашей работы мы исходили из того, что все оригиналы и копии документов, предоставленные нам, достоверны, а все подписи – подлинны. Мы также предполагали, что все объяснения руководства Компании отражают реальное состояние дел.

В нашем отчете присутствуют ссылки на «Анализ Исполнителя»; это означает только то, что на основе предоставленной информации были проведены аналитические процедуры для получения данных, представленных в отчете (в том месте, где присутствуют ссылки); при этом мы не несем ответственности за ту информацию, на основе которой были осуществлены аналитические процедуры.

Наш отчет подготовлен для сторон, указанных в нашем договоре и не может полностью или частично копироваться, раскрываться или упоминаться в ссылках без нашего предварительного письменного согласия. Мы не будем нести ответственность перед любой другой стороной, которой может быть показан наш отчет или которая получит доступ к данному отчету или его копиям.

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

Сыстеровая Наталья

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (909) 979 90 15

NSysterova@fcg-partners.com

Сокращения и аббревиатуры

EIU	Economist Intelligence Unit	НДС	Налог на добавленную стоимость
NPV	Чистая приведенная стоимость	р-н	Район
ед. изм.	Единица измерения	руб.	Российский рубль
долл. США	Доллар США	тыс.	Тысяча
кв.	Квартал	пом.	Помещение
кв. м	Квадратный метр	пр-т	Проспект
км	Километр	д.	Дом
куб. м	Кубический метр	ул.	Улица
м	Метр	чел.	Человек
мм	Миллиметр	СМИ	Средства массовой информации
млн	Миллион	ТЦ	Торговый центр
млрд	Миллиард	МСФО (IFRS)	Международные стандарты финансовой отчетности (International Financial Reporting Standards)
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики	ТПУ	Транспортно-пересадочный узел
МЭР	Министерство экономического развития		
КУ	Коммунальные услуги		

	стр.
Задание на оценку	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	72
Приложения	74

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/3)

Задание на оценку

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:4162– Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:1607– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимости, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:4162– Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:1607– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Активо два»
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Аренда, доверительное управление▶ С учетом предполагаемого использования результатов оценки, Объект оценки рассматривается без учета ограничений (обременений) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (2/3)

Задание на оценку

Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки▶ Расчет стоимости чистых активов согласно Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев"
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none">▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Активо два»
Вид определяемой стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 29 июля 2019 г.
Дата проведения осмотра Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 26 июля 2019 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Активо два»
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации/данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов-аналогов при определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	72
Приложения	74

Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – рыночная (справедливая) стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
 - Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме»
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
 - ФСО №1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
 - ФСО №2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки и виды стоимости
 - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее МСО)

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	72
Приложения	74

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться 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
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 26.07.2019 г., дата оценки 29.07.2019 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	15
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	72
Приложения	74

Заказчик	<ul style="list-style-type: none">▶ Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо два» (сокращенное название – КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентный «Активо два»):<ul style="list-style-type: none">– Юридический адрес: 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16– Фактический адрес: 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16– ОГРН 1077759966756, дата присвоения ОГРН: 10 сентября 2007 г.– ИНН/КПП 7723627413/770401001
Реквизиты Исполнителя	<ul style="list-style-type: none">▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:<ul style="list-style-type: none">– Юридический адрес: 117312, Россия, Москва, ул. Вавилова, д. 17, 1 этаж, помещение Б2, офис 7Б– Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23– ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21 ноября 2006 г.– ИНН 7736549699 / КПП 773601001
Проектная группа	<ul style="list-style-type: none">▶ Сыстерова Наталья Николаевна – Оценщик▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались
Подтверждение квалификации оценщика	<ul style="list-style-type: none">▶ Сыстерова Наталья Николаевна:<ul style="list-style-type: none">– Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом.– Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.– Является членом МСО, дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000276-1, от 06.10.2017 г., срок действия: 06.10.2020 г.– Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23– Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/F0586/7, выдан 30.11.2017 г. ОАО АльфаСтрахование, срок действия договора с «25» января 2018 г. до «31» декабря 2019 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.– Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: NSysterova@fcg-partners.com– Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23– Стаж работы в области оценки с 2012 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- ▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика
- ▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Сведения о независимости оценщика

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке
- ▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
- ▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика
- ▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
▶ Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	17
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	72
Приложения	74

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Иные организации и специалисты не привлекались

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	19
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	72
Приложения	74

<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор №10/2015-1 от 30 октября 2015 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и заданием на оценку №6 от 17 июля 2019 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо два» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20190729-1 от 29 июля 2019 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимости, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:4162 – Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:1607 – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 29 июля 2019 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 26 июля 2019 г.</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ 146 604 222,88 руб. без НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</p>	<p>▶ Не применялся</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 115 760 535,91 руб. без НДС</p>

Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

Ограничения и пределы
применения полученной
итоговой стоимости

- ▶ 131 182 379 (Сто тридцать один миллион сто восемьдесят две тысячи триста семьдесят девять) рублей 40 копеек без НДС, в т. ч.:
 - Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 0, общая площадь 2 110,5 кв. м, инв. №029:044-2578, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162: 110 978 663 (Сто десять миллионов девятьсот семьдесят восемь тысяч шестьсот шестьдесят три) рубля 43 копейки без НДС
 - Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 297,9 кв. м, инв. №029:044-2581, лит. А, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607: 8 105 733 (Восемь миллионов сто пять тысяч семьсот тридцать три) рубля 58 копеек без НДС
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, кадастровый номер: 50:42:0010310:133: 12 097 982 (Двенадцать миллионов девяносто семь тысяч девятьсот восемьдесят два) рубля 39 копеек НДС не облагается
- ▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Активо два». Иное использование отчета не предполагается

Генеральный директор ООО «Группа Финансового
Консультирования»

Оценщик

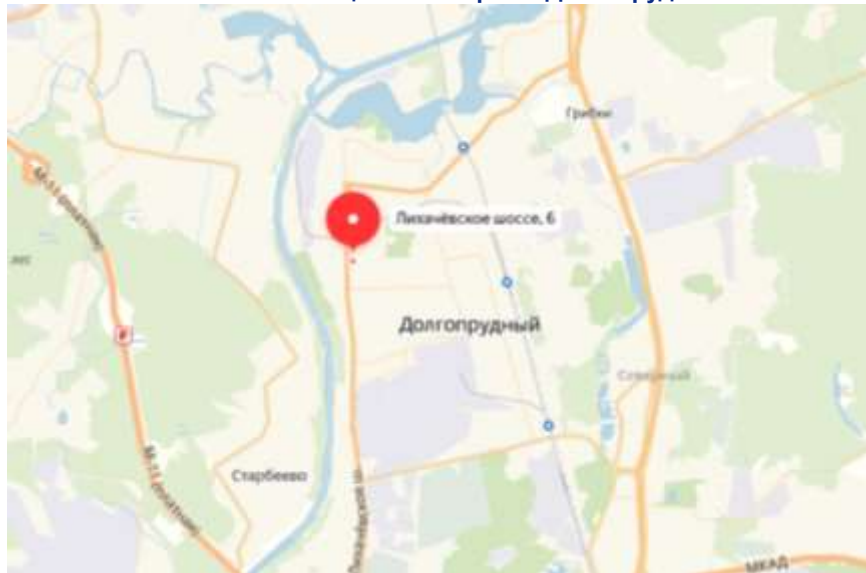


Ситников А. Д.

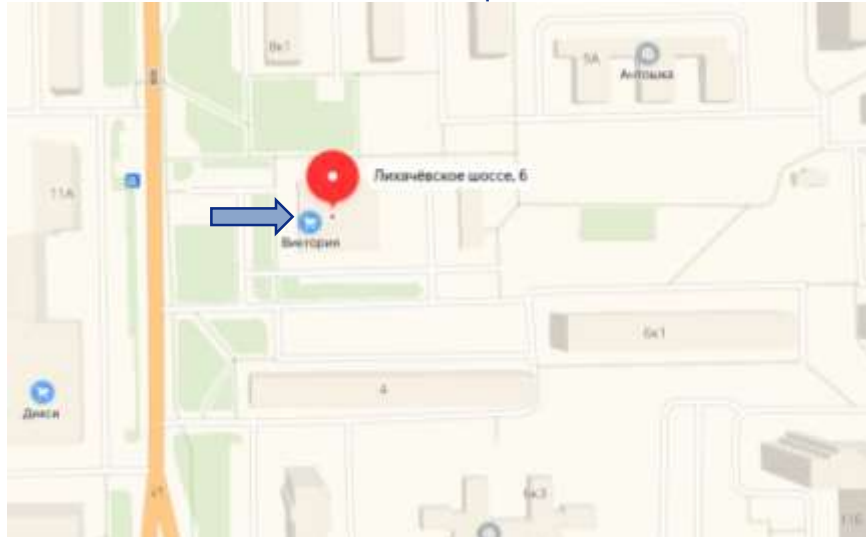
Сыстерова Н. Н.

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	26
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	27
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	72
Приложения	74

Местоположение Объекта оценки на карте г. Долгопрудный



Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости, в составе:
 - Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133

Основные характеристики местоположения Объекта оценки:

- Объект оценки располагается на центральной магистрали г. Долгопрудный – на Лихачевском шоссе, по движению в сторону области
- Расположение относительно линии застройки – объект расположен на расстоянии около 60 м от красной линии застройки, прямая видимость отсутствует, поэтому Исполнитель оценивает расположение относительно линии застройки как внутриквартальное
- Пешеходная и транспортная доступность высокая, в непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта
- Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая
- На территории расположения Объекта оценки имеется парковка на 30 и более машиномест
- Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее

Нежилое здание общей площадью 2 110, 5 кв. м



Источник: Данные визуального осмотра

Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки

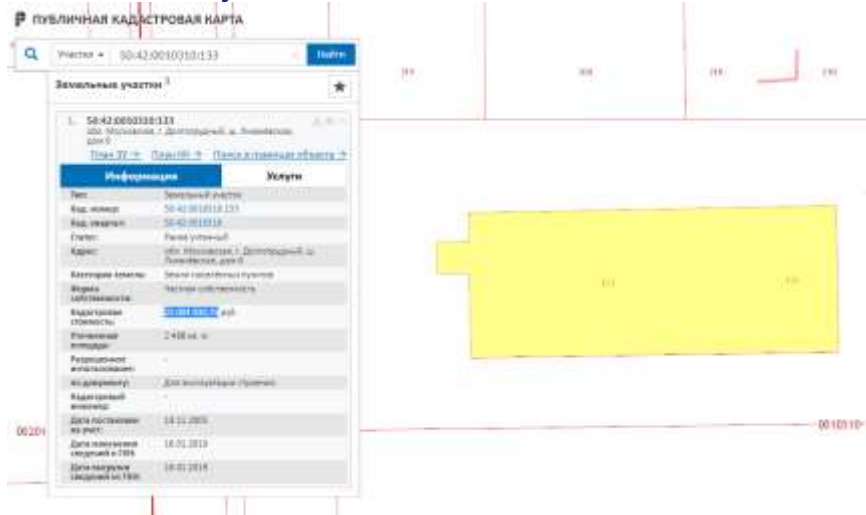
- ▶ Нежилое здание общей площадью 2 110,5 кв. м:
 - Функциональное назначение – нежилое
 - Текущее использование – здание торгового назначения, эксплуатируется
 - Год постройки – 1986
 - Год последнего капитального ремонта – 2014
 - Этажность – 2
 - Общая площадь – 2 110,5 кв. м
 - Общий объем – 8 960 куб. м
 - Площадь застройки – 1 232,2 кв. м
 - Материал стен – блоки
 - Планировка – зальная, высота потолков 3,3 м, 3,8 м
 - Состав инженерных коммуникаций: электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация
 - Инженерно-техническое состояние нежилого здания оценивается как хорошее
 - Вид права: общая долевая собственность
 - Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением КСП Капитал ООО данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
 - Кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Кадастровая стоимость: 81 194 843,74 руб.
 - Существенные ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м

Источник: Данные визуального осмотра

- ▶ Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м:
 - Функциональное назначение – нежилое
 - Текущее использование – здание вспомогательного назначения, не эксплуатируется. По данным менеджмента Компании, ранее здание котельной выполняло свою функцию по прямому назначению, а именно, отопление ближайших жилых домов. По состоянию на Дату оценки, данная функция отсутствует, так как жилые дома были переподключены к центральному отоплению, включая нежилое здание общей площадью 2 110,5 кв. м
 - Год постройки – 1986
 - Год последнего капитального ремонта – не проводился
 - Этажность – 1
 - Общая площадь – 297,9 кв. м
 - Общий объем – 1 969 куб. м
 - Площадь застройки – 376,9 кв. м
 - Материал стен – кирпичные
 - Высота потолков – 5 м
 - Состав инженерных коммуникаций: электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация
 - Инженерно-техническое состояние нежилого здания оценивается как неудовлетворительное, требуется проведение капитального ремонта
 - Вид права: общая долевая собственность
 - Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением КСП Капитал ООО данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
 - Кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
 - Кадастровая стоимость: 4 722 095,32 руб.
 - Существенные ограничения (обременения) права: доверительное управление

План земельного участка



Источник: Открытые источники

- ▶ **Земельный участок:**
 - Общая площадь – 2 498 кв. м
 - Категория земель – земли населенных пунктов
 - Вид разрешенного использования – для эксплуатации строения
 - Инженерные коммуникации: электроснабжение, теплоснабжение, водопровод и канализация
 - Кадастровый номер: 50:42:0010310:133
 - Кадастровая стоимость земельного участка: 25 004 030,76 руб. (Источник: Публичная кадастровая карта, <https://pkk5.rosreestr.ru/>)
 - Вид права: общая долевая собственность
 - Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением КСП Капитал ООО данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
 - Существенные ограничения (обременения) права: доверительное управление
- ▶ Фотографии объектов недвижимости приведены в Приложении 6
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

Перечень предоставленных документов:

- ▶ Кадастровая выписка на земельный участок №МО-15/ЗВ-1048582 от 08.06.2015 г.
- ▶ Технический паспорт на нежилое здание от 20.07.2005 г.
- ▶ Технический паспорт на здание котельной от 20.07.2005 г.
- ▶ Кадастровый паспорт на нежилое здание от 18.03.2010 г.
- ▶ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/23251807 от 19.07.2017 г.
- ▶ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №50-1-29/4002/2018-80 от 09.02.2018 г.
- ▶ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/23246027 от 19.07.2017 г.
- ▶ Договоры аренды
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

Методологические основы анализа

- ▶ Анализ наиболее эффективного использования – процедура выявления и обоснования альтернативного использования актива, обеспечивающего максимально продуктивное использование
- ▶ Наиболее эффективное использование – это такое использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода
- ▶ Анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:
 - быть законодательно допустимым (срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений как существующих, так и потенциальных)
 - быть физически возможным (соответствовать ресурсному потенциалу)
 - быть финансово состоятельным (использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой затрат)
 - быть максимально эффективным (обеспечивать максимальную стоимость Объекта)
- ▶ В случае, если по итогам анализа наиболее эффективного использования Объекта остается более одного варианта использования, Исполнитель должен сопоставить будущие выгоды от реализации финансово осуществимых вариантов дальнейшего использования объекта с необходимыми затратами на осуществление этих вариантов с учетом фактора времени. Тот вариант, по которому дисконтированная разница между ожидаемыми доходами и необходимыми инвестициями окажется максимальной, признается вариантом наиболее эффективного использования Объекта. На основе выбранного варианта использования Объекта производится расчет его стоимости

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости, в составе:
 - Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Здание котельной, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:1607

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133
- ▶ Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ Местоположение Объекта оценки характеризуется как отличное:
 - Объект оценки располагается на центральной магистрали г. Долгопрудный – на Лихачевском шоссе, по движению в сторону области
 - Расположение относительно линии застройки – объект расположен на расстоянии около 60 м от красной линии застройки, прямая видимость отсутствует, поэтому Исполнитель оценивает расположение относительно линии застройки как внутриквартальное
 - Пешеходная и транспортная доступность высокая, в непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта
 - Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая
 - На территории расположения Объекта оценки имеется парковка на 30 и более машиномест
- ▶ Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки:
 - Здание общей площадью 2 110,5 кв. м – нежилое, 2-х этажное, планировка зальная, по состоянию на Дату оценки эксплуатируется под торговлю, а именно супермаркет «Виктория»
 - Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м – нежилое, 1-но этажное, планировка открытая, высота потолков 5 м, по состоянию на Дату оценки не эксплуатируется по функциональному назначению
 - Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м, категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для эксплуатации строения
- ▶ Имеющиеся на земельном участке объекты капитального строительства и земельный участок с кадастровым номером 50:42:0010310:133 представляют собой единый объект недвижимости

- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой, складской недвижимости и земельных участков под коммерческую застройку Московской области (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки в оцениваемом составе следующее:
 - Здание общей площадью 2 110,5 кв. м текущее использование в качестве здания торгового назначения
 - Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м целесообразнее использовать в качестве складского объекта, как дополнительное улучшение к зданию торгового назначения
 - Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м использование согласно виду разрешенного использования, указанного в кадастровом паспорте земельного участка: для эксплуатации строения
- ▶ Таким образом, в рамках настоящего отчета производится оценка комплекса зданий торгово-складского назначения, находящихся на одном земельном участке

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	30
▶ Краткая характеристика региона	33
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	35
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	72
Приложения	74

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2017-2023 гг.

Экономические показатели	2017(Ф)	2018(О)	2019(П)	2020(П)	2021(П)	2022(П)	2023(П)
Индекс потребительских цен*	3,7%	2,9%	4,9%	4,4%	4,1%	4,1%	4,0%
Индекс цен производителей*	7,6%	12,1%	6,8%	4,7%	4,1%	4,2%	4,1%
Рост номинальной заработной платы	6,6%	10,9%	7,5%	7,1%	7,4%	7,8%	7,6%

Источник: The Economist Intelligence

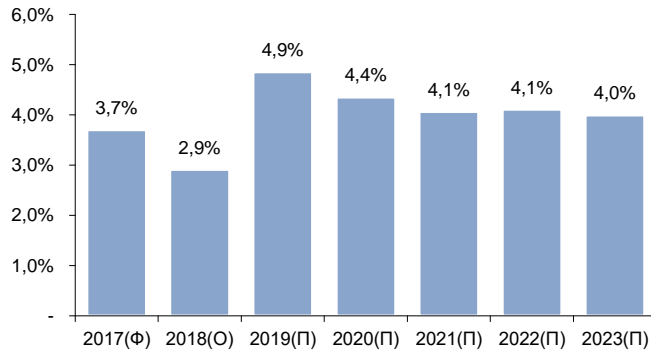
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой

Общая информация

- ▶ По данным The Economist Intelligence Unit, в 2017 г. российская экономика вышла из двухлетней рецессии и 2018 г. продолжает эту тенденцию. В экономике наблюдается позитивная динамика темпов роста промышленного производства, инвестиций, низкий уровень инфляции. Темп роста промышленного производства за 2018 г. составил 2,9% г/г. Ключевыми драйверами роста стали добывающая промышленность, обрабатывающая промышленность, а также электроэнергетика и водоснабжение
- ▶ По данным Минэкономразвития, в 2018 г. ВВП повысился по сравнению с предыдущим годом на 2,3%. На увеличение ВВП повлияло несколько факторов – рост цен на нефть, цен оптовой и розничной торговли, розничного кредитования, а так же промышленного производства
- ▶ По оценкам EIU, рост ВВП произошел в силу активного роста промышленного производства, транспортных услуг, строительства и финансовой деятельности. В то же время сдерживающим фактором являлось стагнация в сельскохозяйственном секторе на фоне низкого урожая ряда ключевых зерновых культур
- ▶ На фоне нестабильной макроэкономической ситуации в мире, одним из наиболее серьезных рисков 2018 г., с которыми столкнулась российская экономика, является отток иностранных средств с национального фондового и долгового рынков. Несмотря на активную санкционную риторику со стороны США и стран ЕС, крупные инвестиционные и пенсионные фонды проявляют интерес к ОФЗ и еврооблигациям РФ ввиду их локальной недооценки
- ▶ По информации Банка России, международные резервы Российской Федерации в результате внешнеторговых и финансовых операций увеличились в 1 квартале 2019 г. на 6,5% относительно 1 квартала 2018 г. (составили 487 803 млрд долл. США и 457 995 млрд. долл. США в 2019 г. и в 2018 г. соответственно). Чистый вывоз капитала частным сектором за 1 квартал 2019 г. составил 25,2 млрд долл. США против 16,2 млрд долл. США за аналогичный период в 2018 г.

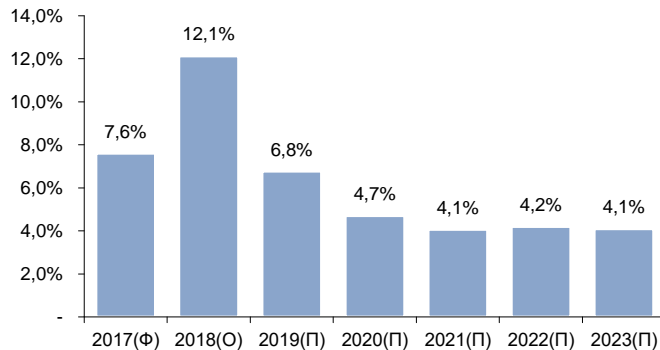
- ▶ По состоянию на 31 декабря 2018 г. валютный курс рубля составлял около 69,47 руб. за 1 долл. США. Основным драйвером по обесценению валют всех развивающихся стран является политика Федеральной резервной системы США по повышению процентных ставок в американской экономике
- ▶ Ценовой коридор, в котором колебались котировки марки Brent в 2018 г. составлял 50,57долл. США/барр. (28.12.2018) – 86,07 долл. США/барр. (04.10.2018), средняя цена за 2018 г. – 71,34 долл. США/барр. Основными причинами резкого роста цен на нефть за 2018 г. являются санкции со стороны США на нефть из Ирана, экономический и политический кризис в Венесуэле, который снизил предложение сырой нефти на мировом рынке. В то же время давление на цены оказывают признаки замедления роста мировой экономики, сигнализирующие о потенциальном снижении спроса на нефть
- ▶ Умеренная инфляционная динамика способствовала постепенному смягчению денежно-кредитной политики ЦБ РФ и снижению ключевой ставки: с 10% в начале 2017 г. до 7,25% в марте 2018 г. Данное решение было принято с целью стимулирования экономического развития и роста кредитования экономики
- ▶ В декабре 2018 г. Банк России был вынужден скорректировать ключевую ставку до 7,75%. Принятое решение носит упреждающий характер и направлено на ограничение инфляционных рисков, которые остаются на достаточно высоком уровне, преимущественно на краткосрочном горизонте. Также сохраняется неопределенность относительно дальнейшего развития внешних условий, а также реакции цен и инфляционных ожиданий на повышение НДС. Повышение ключевой ставки позволит предотвратить устойчивое закрепление инфляции на уровне, существенно превышающем цель Банка России. С учетом принятого решения Банк России прогнозирует годовую инфляцию в интервале 5,0–5,5% по итогам 2019 г. с возвращением к 4% в 2020 г.
- ▶ На финансовую систему РФ в 2015-2018 гг. повлиял процесс отбора лицензий у неэффективных банков Центральным банком, в результате которого за период с января 2015 г. по декабрь 2016 г. ЦБ РФ было отозвано 184 банковских лицензий. В 2017 г. было отозвано 47 банковских лицензий, 7 банков подверглись реорганизации. В 2018 г. было отозвано 57 лицензий.
- ▶ По данным информационного портала banki.ru за 1 квартал 2019 г. 10 российских кредитных организаций лишились лицензий, что является последовательной реализацией политики регулятора по сокращению числа неэффективных субъектов российского банковского сектора. Аналитики ожидают продолжения политики оздоровления банковского сектора в силу данных на конец 1 квартала 2019 г., свидетельствующих об увеличении доли банков с низкой кредитоспособностью до 25% от всей системы

Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России в 2018-2023 гг.



Источник: The Economist Intelligence Unit
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в 2018-2023 гг.



Источник: The Economist Intelligence Unit
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По оценке EIU, за 2018 г., общий рост потребительских цен в России составит 2,9%, в то же время темп роста потребительских цен в 2019 г. по прогнозам экспертов, повысится до 4,9%
- ▶ По данным МЭР, инфляция по итогам 2018 г. составила 4,3%, значительно выше аналогичного показателя 2017 г. равного 2,7%
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предусматривает, что среднегодовой темп роста потребительских цен к 2023 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%
- ▶ По прогнозам экспертов The Economist Intelligence Unit, темпы роста цен производителей в России в 2019 г. составят около 7,7%, с последующим плавным снижением до 4,1% к 2023 г.
- ▶ Темп роста добычи полезных ископаемых за 2018 г. составил 4,1% г/г. После снижения в январе-мае (на 1,3% г/г) вследствие ответственного исполнения Россией условий сделки ОПЕК+ производство сырой нефти и нефтяного (попутного) газа начиная с июня демонстрировало положительные годовые темпы роста (за 2018 – на 1,7% г/г). Добыча природного газа и газового конденсата в 2018 г. выросла на 16,5% г/г, что было связано с холодной погодой в первые месяцы в России и в европейских странах, а также с опережающим ростом производства сжиженного природного газа

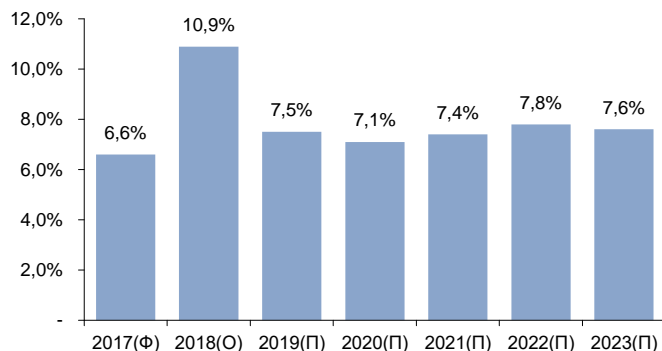
Капитальные вложения

- ▶ Прямые инвестиции нерезидентов в небанковский сектор экономики РФ в 2018 году составили 1,9 млрд долл. США, что в 14 раз меньше, чем за аналогичный период 2017 года (27,1 млрд долл. США)
- ▶ Согласно оценкам аналитиков МЭР, в 2018 г. инвестиции в основной капитал увеличились на 4,3%, что сигнализирует о замедлении – рост в 2017 г. составлял 4,8%. На рост инвестиций в основной капитал в 2018 г. оказывало негативное влияние ухудшение настроений бизнеса, обусловленное повышенной волатильностью на финансовых рынках. В 2019 г. МЭР прогнозирует 3,1% роста с последующим увеличением до 7,6% в 2020 г.

Платежный баланс

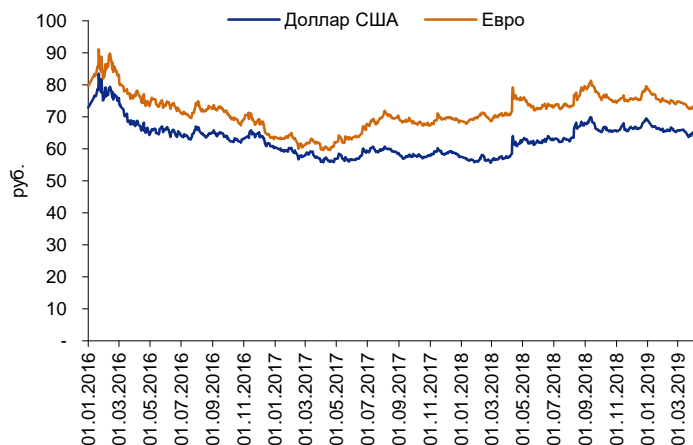
- ▶ По данным Минэкономразвития, в 2018 г. внешнеторговый оборот России составил 687,5 млрд долл. США, что соответствует увеличению на 17,5% по сравнению с показателем 2017 г. Профицит счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации, по оценке Банка России, укрепился в 2018 г. до 114,9 млрд долл. США с 33,3 млрд долл. в 2017 г.
- ▶ Положительное сальдо текущего счета платежного баланса являлось источником накопления международных резервов страны и финансирования вывоза капитала в форме пропорционального уменьшения внешних обязательств банков и увеличения иностранных активов прочих секторов. По оценке Банка России, объем внешнего долга РФ по состоянию на конец 1 квартала 2019 г. составил 467,8 млрд долл. США, увеличившись с начала года на 13,8 млрд долл. США

Прогноз роста номинальной среднемесячной заработной платы в России в 2018-2023 гг.



Источник: The Economist Intelligence Unit
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Динамика курсов доллара США и евро в 2016 – 1 кв. 2019 гг.



Источник: ЦБ РФ, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ EIU в 2018 г. оценивает перспективы роста номинальной среднемесячной заработной платы на уровне 10,9% по сравнению с показателем в 6,6% в 2017 г. В 2019 и 2020 гг. рост номинальных заработных плат ожидается на уровне 7,5% и 7,1% соответственно
- ▶ В 2018 г. денежные доходы в среднем на душу населения составили 32 635 рублей (рост на 3,9% к 2017 г.), среднемесячная начисленная заработная плата – 43 400 рублей (+10,8% год к году), а реальная зарплата выросла на 6,8%
- ▶ По оценке Федеральной службы государственной статистики, реальные располагаемые доходы россиян за 2018 г. по сравнению с аналогичным показателем предыдущего года снизились на 0,2%.
- ▶ По оценкам МЭР, реальная заработная плата по итогам 2019 г. вырастет на 6,1%. Вместе с тем, согласно оценкам, темп прироста реальных располагаемых денежных доходов населения окажется существенно более низким, что обусловлено динамикой доходов, не связанных с трудовой деятельностью и социальными трансфертами

Валютный курс

- ▶ По состоянию на 1 апреля 2019 г. курс доллара составил 65,42 руб./долл. США, а курс евро – 73,5 руб./евро
- ▶ Изменение среднегодового курса доллара США за 2018 г. по сравнению с 2017 г. составило около 7,5% в номинальном выражении, что было обусловлено повышенной волатильностью на фондовых рынках развивающихся стран (Турция, Аргентина), а также санкционной политикой Соединенных Штатов в виде новых ограничений в отношении российских компаний
- ▶ Вследствие таких фундаментальных факторов как положительный торговый баланс РФ, низкий объем внешнего долга, высокие цены на нефть российская валюта постепенно корректировала свою стоимость к доллару США и евро после каждого обесценения

1 кв. 2019 г. характеризуются продолжением тенденции стабилизации экономики России. Ключевыми факторами, негативно влияющими на экономическую ситуацию, эксперты называют отток капитала, постепенное увеличение инфляции и снижение потребительской активности

Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 7 503 385 чел. на 2018 г.
- ▶ Географическое положение: расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с г. Москвой

- ▶ Климат: умеренно континентальный

Экономика

- ▶ Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. Объём валового регионального продукта области в 2011 г. составил почти 2,2 трлн руб.
- ▶ Важной особенностью экономико-географического положения области является её близость к г. Москве: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, с другой стороны – г. Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в г. Москве
- ▶ По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах
- ▶ Московская область обладает развитым научно-техническим комплексом. Научные организации области относятся преимущественно к государственному сектору развития науки; всего действует десять государственных научных центров
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. Функционирует ряд ряд крупных (площадью до 50 тыс. кв. м) торговых центров сетей IKEA, Metro AG, Ашан и др. Развита сетевая торговля. Область хорошо обеспечена банковскими услугами. В 2011 г. в субъекте действовало 11 кредитных организаций и 83 филиала
- ▶ Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов – в субъекте вводится 12—14 % от всего объёма строящегося в России жилья
- ▶ В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и ракетная техника, силовые установки для воздушных судов, магистральные тепловозы, электропоезда, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности, кабели, оптические приборы
- ▶ Область хорошо обеспечена банковскими услугами, а также обладает развитой туристической индустрией

Краткая характеристика региона (2/2)

- ▶ Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов
- ▶ В Московской области хорошо развита торговля. В течение 2000-х годов шел процесс активного развертывания землеемких форм крупного торгового бизнеса на прилегающих к МКАД территориях Московской области
- ▶ На территории Московской области ведется сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40% территории Московской области; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. Большинство сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30 – 100 км от Москвы

Транспорт

- ▶ Московская область имеет обширную транспортную сеть. Но несмотря на свои масштабы, она развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти – не соответствует нормативным требованиям
- ▶ В Московской области находятся три крупных пассажирских аэропорта, имеющих статус международных – Шереметьево, Домодедово и Жуковский
- ▶ Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озерам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединенных кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги

Краткая характеристика г. Долгопрудный

Основная информация

- ▶ Долгопрудный — город областного подчинения в Московской области России в непосредственной близости от г. Москвы (граница города примыкает к границе г. Москвы и проходит по МКАД)
- ▶ Площадь города – 30,52 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 108 861 чел. (2018 г.)
- ▶ На юге и востоке город практически сливается с северными окраинами Москвы, с запада ограничен каналом имени Москвы (на противоположном берегу канала – город Химки), а с севера – рекой Клязьмой и Клязьминским водохранилищем

Экономика

- ▶ В Долгопрудном находится Московский физико-технический институт, Долгопрудненское ПАТП ГУП МО «Мострансавто», предприятия машиностроительной (судоремонтный завод), химической (завод тонкого органического синтеза), оборонной отраслей, а также перерабатывающие и строительные предприятия (Московский камнеобрабатывающий комбинат (МКК), кирпичный завод и др.), фабрика театральных принадлежностей

Транспорт

- ▶ Городской транспорт города представлен автобусами и маршрутными такси, в том числе до г. Москвы до четырех линий метро
- ▶ В черте города имеются пять платформ пригородных электропоездов Савеловского направления МЖД: Новодачная, Долгопрудная, Водники, Хлебниково и Шереметьевская с помощью которых можно добраться в том числе в Москву. На платформе Долгопрудная останавливается РЭКС, который доезжает до Москвы-Бутырской (Савеловский вокзал) за 18 минут

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ В рамках проводимого анализа Объект оценки – комплекс зданий торгово-складского назначения, находящийся на земельном участке. В рамках данного анализа Исполнителем будет рассмотрен рынок торговой недвижимости, складской недвижимости и земельных участков под коммерческую застройку

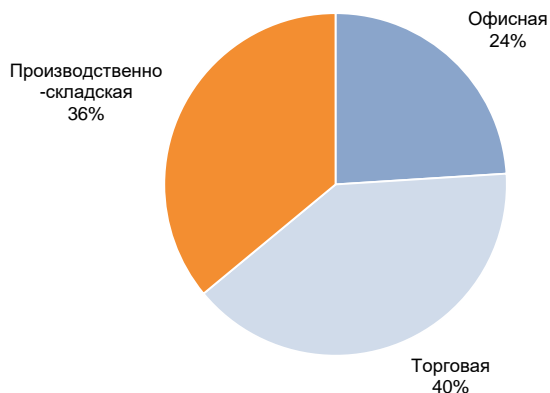
Анализ рынка торговой недвижимости Московской области

Основные тенденции

- ▶ Новая политика застройки Подмосковья призвана диверсифицировать девелоперский ландшафт, максимально приблизив ввод коммерческой недвижимости к вводу жилья
- ▶ В последние 1,5-2 года потребители все больше тяготеют к комфортному шопингу «у дома». Для обеспечения населения торговой инфраструктурой шаговой доступности на фоне активного жилого строительства в Московском регионе в составе многих ЖК появляются новые районные и окружные торговые центры
- ▶ Сегодня в Московской области практически не осталось локаций, для которых характерно наличие спроса наряду с отсутствием конкуренции. В некоторых городах Подмосковья отмечаются высокие показатели обеспеченности местных жителей качественными торговыми площадями: в 14 областных городах значение показателя превышает столичное. Так, в лидерах рейтинга оказались Котельники, Красногорск, Реутов, Мытищи и Химки
- ▶ В 27 городах Московской области, суммарная численность населения которых составляет около 600 тыс. человек, качественные объекты торговой недвижимости отсутствуют. В большинстве случаев рынки данных городов оказались непривлекательными для девелоперов из-за недостаточного спроса или наличия крупного конкурирующего торгового центра в соседнем городе. Также причиной медленного развития сегмента торговой недвижимости могло послужить определенное обособление территории: отсутствие удобного транспортного доступа или, например, присвоение статуса закрытого административно-территориального образования. Необходимо отметить, что более чем в 20 из этих городов по-прежнему нецелесообразно строить современные торговые объекты
- ▶ Большие перспективы развития качественных торговых объектов в Московской области возможны с реализацией программы властей Подмосковья по строительству ТПУ на крупных железнодорожных станциях

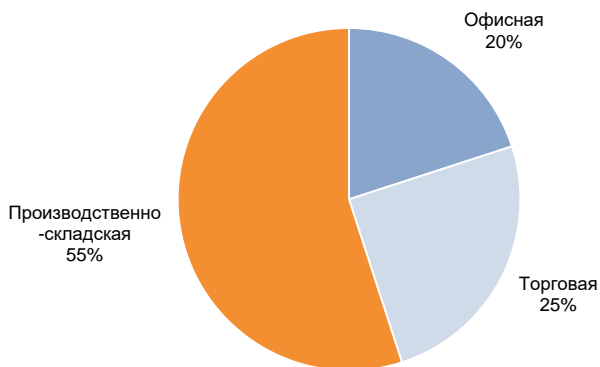
- ▶ На данный момент одобрено строительство в Ивантеевке, Кубинке, Лобне, Химках и Электроуглях. Всего планируется строительство до 120 ТПУ, в состав которых могут быть включены торговые, деловые и социальные объекты
- ▶ Сегодня наиболее привлекательными с точки зрения развития торговой недвижимости городами являются Пушкино, Жуковский, Раменское, Ногинск, Балашиха, Подольск, Долгопрудный, Воскресенск, Лобня, Королев и Дзержинский. Однако при условии ввода в эксплуатацию торговых объектов, строительство которых анонсировано в данных городах, Пушкино, Жуковский, Раменское и Ногинск могут оказаться перенасыщенными качественными торговыми площадями и сложными для дальнейшего девелопмента. Что касается других городов, лидирующих по привлекательности, наиболее востребованным форматом для них окажется качественный торговый объект районного масштаба с центральным местоположением
- ▶ Также необходимо отметить, что высокие темпы жилищного строительства и развитие транспортной инфраструктуры Подмосковья позволяют повысить привлекательность некоторых локаций для реализации объектов с элементами формата retail-park на крупных трассах с хорошей доступностью для жителей сразу нескольких городов. Retail park – экономичный формат торговых центров, представляющий собой комплекс из одно- и двухэтажных строений (не менее 5 объектов), сгруппированных около большой парковки
- ▶ Что касается распределения объема площадей действующих торговых центров по зонам удаленности от МКАД, то здесь наибольшая доля приходится суммарно на города, удаленные от столицы не более чем на 30 км, к которым относятся, в том числе, Красногорск, Химки, Мытищи, Балашиха, Реутов, Люберцы и другие. На города, расположенные на расстоянии 30-60 км от Москвы, приходится 12% общего количества арендопригодных площадей в Московской области, и около 18 % приходится на города, удаленные на 60-90 км. Менее всего качественных торговых площадей приходится на города Московской области, расположенные далее 90 км от Москвы, к которым относятся, к примеру, Дубна и Луховицы
- ▶ В рейтинге подмосковных торговых центров, составленном агентством RRG, лидирующие строчки заняли «Июнь» Мытищи – 10 баллов, «Отрада» на Пятницком шоссе – 9,3 балла, «Красный Кит» Мытищи – 8,9, «Зеленопарк» Ржавки – 8,6 баллов, «Реутов Парк» в Реутове – 8,5, XL-3 Мытищи – 7,7; «Июнь» Красногорск -7,7, «Выходной» Люберцы – 6,7, «Капитолий» Сергиев Посад – 6,5, «Светофор» Люберцы – 6,3 балла

Распределение предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области по типам



Источник: Аналитическая группа экспертов «Махулине»

Распределение предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области по типам



Источник: Аналитическая группа экспертов «Махулине»

- ▶ Формат подмосковных торговых центров меняется в зависимости от удаления от г. Москвы. Так, зону до 10 км от столицы можно назвать поясом гипермаркетов и суперрегиональных ТЦ, в среднем поясе преобладают районные и микрорайонные торговые центры. На удалении более 30 км от г. Москвы также в большей степени представлен формат районных и микрорайонных торговых центров, при этом здесь функционирует большое количество некачественных, морально устаревших торговых объектов
- ▶ Число морально устаревших торговых комплексов в Московском регионе аналитики RRG оценивают около 100. Срок полезного использования торгового центра составляет от 20 до 100 лет, его моральное устаревание происходит гораздо быстрее, он уже не может приносить владельцам максимальный доход и нуждается в реконцепции

Коммерческие условия

- ▶ Чаще всего арендные ставки номинируются в рублях (в среднем на срок от трех месяцев и выше), либо фиксируется валютный коридор. Еще большее распространение получила арендная ставка в виде процента с товарооборота, ограниченная коэффициентом эффективности продаж
- ▶ Анализ рынка, проведенный Исполнителем, показал, что на Дату оценки минимальная цена предложения о продаже торговой недвижимости в Московской области составила 22 458 руб./кв. м, максимальная – 93 000 руб./кв. м. Средняя цена предложений о продаже в регионе – 53 269 руб./кв. м
- ▶ Анализ рынка, проведенный Исполнителем, показал, что минимальная ставка аренды торговой недвижимости в Московской области на Дату оценки составила 6 600 руб./кв. м/год, максимальная – 18 000 руб./кв. м/год. Средняя ставка находилась на уровне 11 208 руб./кв. м/год

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (3/5)

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Предложения по продаже торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Источник
Люберцы городской округ, Томилино пгт, улица Гаршина, 11	9600,0	549 422 777	57 232	https://www.cian.ru/sale/commercial/206904037
Чехов городской округ, Чехов, улица Мира, 2А	1588,0	139 000 000	87 531	https://www.cian.ru/sale/commercial/208784926
Подольск городской округ, Подольск, улица Большая Зеленовская, 6	1628,0	95 000 000	58 354	https://www.cian.ru/sale/commercial/213143299
Раменский городской округ, пос. Спартак, 41	1660,0	109 000 000	65 663	https://www.cian.ru/sale/commercial/208647594
Наро-Фоминский городской округ, д. Новоглаголево	1656,2	125 000 000	75 474	https://www.cian.ru/sale/commercial/207911518
Подольск городской округ, д. Ворыпаево, 80А	2700,0	152 500 000	56 481	https://www.cian.ru/sale/commercial/212513995
Электросталь городской округ, Электросталь	1814,0	160 000 000	88 203	https://www.cian.ru/sale/commercial/207483238
Ленинский район, Молоковское с/пос, д. Мисайлово	4650,0	250 000 000	53 763	https://www.cian.ru/sale/commercial/193389539
Люберцы городской округ, Томилино рп, шоссе Егорьевское, 1	4565,0	303 240 000	66 427	https://www.cian.ru/sale/commercial/212278042
Серпуховский район, Серпухов, улица Ворошилова, 139	7500,0	650 000 000	86 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/207332558
Одинцовский городской округ, с. Аксиньино	1500,0	85 000 000	56 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/189758338
Минимальное значение			53 763	
Максимальное значение			88 203	
Среднее значение			68 406	

Источник: Анализ Исполнителя

Предложения об аренде торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес. с НДС	Стоимость, руб./кв. м/год с НДС	Источник
Королев городской округ, Королев, улица Калининградская, 5	2 000,0	1 600 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/194037779
Истра городской округ, д. Исаково, улица Рябиновая, 1	120,0	120 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/201664711
Реутов, Юбилейный проспект, 41	125,0	137 500	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/191824133
Домодедово городской округ, с. Вельяминово, улица Каширская, 23	300,0	300 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/213238529
Подольск городской округ, Подольск, улица Курчатова, 8/3	140,0	140 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/211843039
Подольск городской округ, Подольск	270,0	216 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/162357218
Солнечногорск городской округ, Солнечногорск, Красная улица, 152	600,0	600 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/168272333
Наро-Фоминский городской округ, Наро-Фоминск, площадь Свободы, 1Б	119,0	95 200	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/162875821
Лобня городской округ, Лобня, Юбилейная улица, 3	105,0	105 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/213325158
Одинцовский городской округ, Одинцово, Молодежная улица, 48	138,8	149 997	12 968	https://www.cian.ru/rent/commercial/197627971
Лобня городской округ, Лобня, Букинское шоссе, 41	140,0	154 000	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/204076558
Солнечногорск городской округ, Луневское с/пос	590,0	472 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/169258562
Минимальное значение			9 600	
Максимальное значение			13 200	
Среднее значение			11 481	

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ рынка складской недвижимости Московского региона

- ▶ По данным компании Knight Frank, по итогам I полугодия 2019 г. общий объем нового строительства составил 413 тыс. кв. м

Предложение

- ▶ По итогам I полугодия 2019 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию 413 тыс. кв. м складских площадей. Общий объем предложения достиг 14 880 тыс. кв. м
- ▶ В структуре нового строительства наибольшая доля у спекулятивных проектов – 52%, что на 16 п.п. выше аналогичного показателя по итогам I полугодия 2018 г. Совокупная площадь данных объектов составляет 216 тыс. кв. м. Рост доли спекулятивных складов произошел на фоне высокого ежеквартального объема поглощения, который наблюдался на рынке Московского региона с III квартала 2017 г. и составлял не менее 400 тыс. кв. м складских площадей в квартал.
- ▶ В I полугодии 2019 г. наблюдается существенное сокращение вакантных складских площадей. В годовой динамике доля свободных помещений снизилась практически в 2 раза (с 6,1% до 3%) – это самый низкий показатель с 2013 г. Доля свободных площадей составила порядка 456 тыс. кв. м в абсолютном выражении

Спрос

- ▶ По итогам I полугодия 2019 г. общий объем сделок на рынке складской недвижимости Московского региона составил около 841 тыс. кв. м
- ▶ Более 30% от общего объема сделок (или около 254 тыс. кв. м) в I полугодии 2019 г. заключены на южном направлении Московского региона, около 19% (или 161 тыс. кв. м) – на северном, 13% (или 111 тыс. кв. м) от общего объема сделок заключены на юго-западном направлении, 9% (или 75 тыс. кв. м) заключено на северо-востоке. Наименьшая активность на рынке наблюдалась на востоке и юго-востоке региона, а также на западе и северо-западе. На этих направлениях спрос составил от 6% до 8% от общего объема сделок.
- ▶ По итогам I полугодия 2019 г. наибольший объем сделок (75%, или около 633 тыс. кв. м) был заключен в готовых зданиях, 8% составили сделки по реализации проектов в формате built-to-suit, 17% от общего объема сделок, или 140 тыс. кв. м в абсолютном выражении, пришлось на приобретение готовых зданий. Средний размер арендуемой площади в готовом объекте составил порядка 16 тыс. кв. м, увеличившись в 1,3 раза по сравнению с аналогичным показателем по итогам I полугодия 2018 г. Это связано, в том числе, с вводом в эксплуатацию в 2018 г. большого объема новых качественных складских площадей спекулятивного формата, которые были востребованы среди арендаторов I полугодия 2019 г.

Коммерческие условия

- ▶ Впервые за долгое время на рынке складской недвижимости Московского региона, на фоне значительного уменьшения доли вакантных площадей, наблюдался рост арендных ставок. С начала 2019 г. ставка аренды выросла на 2,7% и составила по итогам I полугодия 2019 г. 3 750 руб./м² /год без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Прогноз

- ▶ По прогнозам аналитиков Knight Frank, во II полугодии 2019 г. на рынке складской недвижимости Московского региона будет введено около 600 тыс. кв. м складских площадей, из которых более половины строится в формате built-to-suit.
- ▶ Объем сделок по аренде и покупке качественной складской недвижимости в Московском регионе к концу 2019 г. может составить около 1 400 тыс. кв. м. Не ожидается существенных изменений в структуре спроса: лидирующую позицию продолжит занимать сегмент розничной торговли
- ▶ На фоне увеличения во II полугодии доли проектов в формате built-to-suit и прогнозируемого объема сделок, доля вакантных площадей, тем не менее, к концу 2019 г. сохранится на текущем уровне 3%. Это связано с осуществляемым рядом компаний строительством собственных распределительных центров. По завершении строительства компании переедут в новые объекты, освободив ранее арендуемые складские площади для потенциальных арендаторов. На рынке также сохранится доля спекулятивного девелопмента, объекты которого будут доступны для аренды во II полугодии 2019 г.

Предложения о продаже коммерческой земли в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. НДС не облагается	Стоимость, руб./кв. м НДС не облагается	Источник
Балашиха, улица Дорофеева, вл2	192 400	2 300 000 000	11 954	https://www.cian.ru/sale/commercial/194270637
Одинцово, Одинцово-1 ЖК, к1/16	29 237	300 000 000	10 261	https://www.cian.ru/sale/commercial/167751854
Клин, ш. Ленинградское (65 км до МКАД)	47 500	120 000 000	2 526	https://www.cian.ru/sale/commercial/191204070
Шатура, Советская улица, 32	800	4 000 000	5 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/189655858
Солнечногорск, Обуховская улица	3 300	24 000 000	7 273	https://www.cian.ru/sale/commercial/152017311
д. Исаково	10 960	55 000 000	5 018	https://www.cian.ru/sale/commercial/157968726
Ступино, улица Академика Белова	10 000	110 000 000	11 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/198559193
Тарасовское с/пос, ш. Ярославское (9 км до МКАД)	103 000	351 555 001	3 413	https://www.cian.ru/sale/commercial/197699973
Лобня, ш. Шереметьевское (18 км до МКАД)	36 000	420 000 000	11 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/147406001
Ногинск, улица Патриаршая, 3	1 200	8 500 000	7 083	https://www.cian.ru/sale/commercial/197505735
Красногорск, Опалиха мкр	1 500	12 000 000	8 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/197093212
д. Александровка, ш. Новорижское (13 км до МКАД)	4 400	25 000 000	5 682	https://www.cian.ru/sale/commercial/199341481
Балашиха, Ольгино мкр, улица Граничная, 22к2	28 000	110 000 000	3 929	https://www.cian.ru/sale/commercial/173312603
Солнечногорск, Красная улица	11 500	115 000 000	10 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/197391659
Минимальное значение			2 526	
Максимальное значение			11 954	
Среднее значение			7 343	

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ рынка земельных участков под коммерческую застройку Московской области

Общая информация и основные тенденции

- ▶ Наблюдается снижение девелоперской активности вследствие неблагоприятной экономической обстановки
- ▶ По данным Правительства Московской области, для покрытия существующего дефицита земельных участков под промышленную и коммерческую застройку было зарезервировано 14 000 га земель, не привязанных к конкретному инвестору

Спрос и предложение

- ▶ Стоимость земельных участков под коммерческую застройку, зависит от: удаленности от МКАД, подъездных путей, наличия коммуникаций, обременений, которые могут препятствовать строительству, вида земельного участка, юридической чистоты документов
- ▶ Земельный рынок отражает общие тенденции на рынке недвижимости. Требования покупателей к качеству земли и наличию на ней готовой инфраструктуры становятся выше и строже. Например, одним из основных критериев при покупке земли

становится предоставление от продавца исходной сопроводительной документации на обеспечение всех коммуникаций. На рынке земельных участков под коммерческую застройку требования по обеспечению участка всеми коммуникациями выше, чем для участков промышленного назначения

- ▶ Основным спросом в данном сегменте пользуются участки до 0,2 га под придорожный сервис и объекты общественного питания на основных трассах в небольшом удалении от г. Москвы
- ▶ По данным агентства «Инвест-Недвижимость», наибольшее количество земельных участков предлагается по южному направлению, далее по количеству предложений следует северное направление

Коммерческие условия

- ▶ Анализ рынка, проведенный Исполнителем, показал, что на Дату оценки минимальная цена предложения по продаже земельного участка под коммерческую застройку в Московской области составила 2 526 руб./кв. м, максимальная – 11 954 руб./кв. м. Средняя цена составила 7 343 руб./кв. м

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология определения рыночной (справедливой) стоимости	41
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	44
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	45
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом	59
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	72
Приложения	74

Общий подход к определению справедливой стоимости

- ▶ В рамках определения рыночной (справедливой) стоимости использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
 - Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО 13) (International Financial Reporting Standards (IFRS) 13)
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
- ▶ Стандартами оценки установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - Заключение с заказчиком договора об оценке
 - Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки
 - Анализ рынка, к которому относится объект оценки
 - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
 - Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
 - Составление и передача заказчику отчета об оценке
- ▶ В зависимости от целей анализа, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы

Вид определяемой стоимости

- ▶ Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки

Подходы к определению справедливой стоимости

- ▶ В рамках анализа Исполнитель использует затратный, сравнительный и доходный подходы к определению справедливой стоимости или обосновывает отказ от использования того или иного подхода
- ▶ Исполнитель вправе самостоятельно определять конкретные методы определения рыночной (справедливой) стоимости в рамках применения каждого из подходов

Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для производства, восстановления или замещения объекта недвижимости за вычетом его износа
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость воспроизводства объекта, аналогичного анализируемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
 - Объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
 - Объект является объектом специального назначения
 - Возможность определения стоимости строительства объекта
 - Возможность определения устаревания объекта
- ▶ Методология затратного подхода
 - Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZU + ZB_{\text{окс}}/3Z_{\text{окс}} * P_{\text{дев}} * (1 - I_{\text{нак}}),$$

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{фун}}) * (1 - U_{\text{экон}}),$$

где

PC – рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CZU – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ZB_{\text{окс}}/3Z_{\text{окс}}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$P_{\text{дев}}$ – прибыль предпринимателя

$I_{\text{нак}}$ – накопленный износ объектов капитального строительства

$I_{\text{физ}}$ – физический износ объектов капитального строительства

$U_{\text{фун}}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства

$U_{\text{экон}}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

- ▶ Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:
 - 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

Методология определения стоимости земельного участка представлена далее

Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства

- ▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:
 - метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
 - метод коэффициентов удорожания (индексный)
 - метод количественного анализа
- ▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта
- ▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ
- ▶ **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

Определение накопленного износа

- ▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости
 - Физический износ ($I_{\text{физ}}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта
 - Функциональное устаревание ($U_{\text{фун}}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
 - Экономическое (внешнее) устаревание ($U_{\text{экон}}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

Определение прибыли предпринимателя

- ▶ Прибыль предпринимателя ($\Pi_{\text{дев}}$)
 - Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте
 - 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

Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
 - Наличие достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
 - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
 - 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
 - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
 - ▶ **Качественный метод.** 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
 - ▶ **Метод корректировок.** 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 корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
 - ▶ **Метод регрессионного анализа.** 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

Доходный подход

- ▶ Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Условия применения доходного подхода
 - Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы
- ▶ Методология доходного подхода
 - В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
 - В соответствии с п. 23 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках доходного подхода:
 - ▶ **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

Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с 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
- ▶ 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 (п. 25 ФСО №1)

Обоснование применимости подходов к оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)
- Целью данной оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход

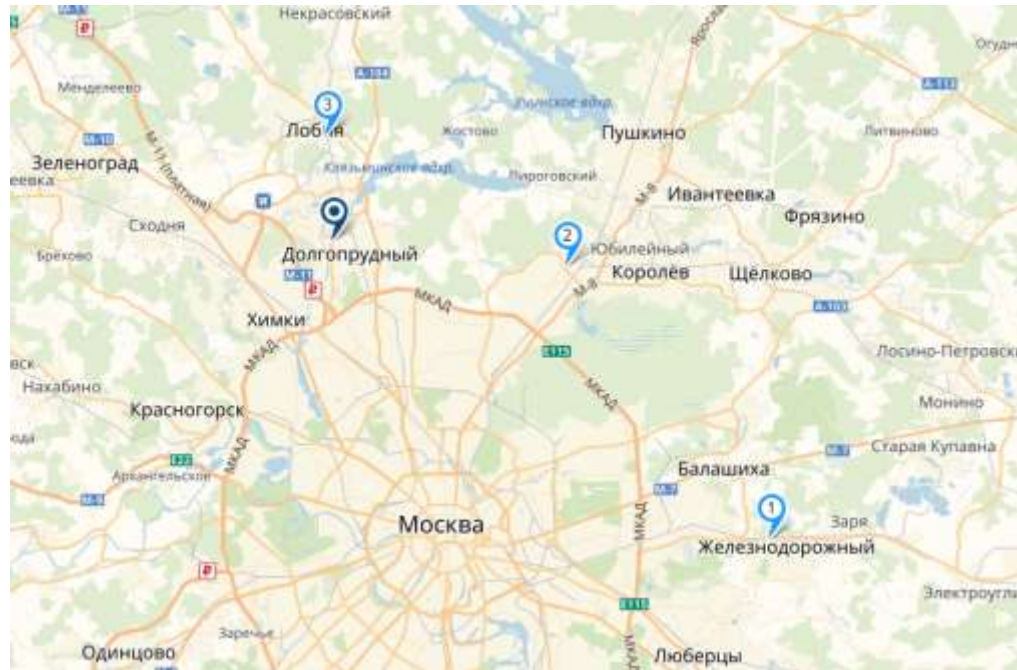
▶ Сравнительный подход

- В соответствии п. 22 ФСО №7 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
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода

▶ Доходный подход

- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов
- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:
 - Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
 - Доходный подход – метод дисконтирования денежных потоков

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



- Объект оценки (метка б/н): Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6
Объект-аналог №1 (метка 1): Московская область, г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, мкр. Керамик, ш. Носовихинское, д. 15
Объект-аналог №2 (метка 2): Московская область, г. Мытищи, мкр. 24, пр-кт Олимпийский, д. 36, корп. 3
Объект-аналог №3 (метка 3): Московская область, г. Лобня, ул. 40 лет Октября, д. 5B

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ В рамках сравнительного подхода рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки оценивалась методом корректировок, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблице далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на карте
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м
- ▶ Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская область, г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, мкр. Керамик, ш. Носовихинское, д. 15	Московская область, г. Мытищи, мкр. 24, пр-кт Олимпийский, д. 36, корп. 3	Московская область, г. Лобня, ул. 40 лет Октября, д. 5В
Линия застройки	внутриквартально	1-я линия оживленной улицы	внутриквартально	1-я линия оживленной улицы
Общая площадь, кв. м	2 408,4	3 580,9	1 364,0	1 420,0
Тип объекта	комплекс зданий торгового-складского назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Инженерно-физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	торговые помещения в хорошем состоянии; в складских помещениях требуется проведение капитального ремонта	хорошее, в ремонте не нуждается	хорошее, в ремонте не нуждается	хорошее, в ремонте не нуждается
Состав площадей (торговые/складские):				
<i>площадь торговых помещений, кв. м</i>	2 110,5	3 580,9	1 364,0	1 420,0
<i>площадь складских помещений, кв. м</i>	297,9	-	-	-
Площадь земельного участка, кв. м	2 498,0	6 050,0	2 000,0	930,0
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность, долгосрочная аренда	собственность
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	стихийная парковка
Наличие коммуникаций	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие особых условий	арендный бизнес отсутствует	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
Дата предложения	29.07.2019	29.07.2019	29.07.2019	29.07.2019
Цена предложения, руб., с НДС		280 000 000	115 000 000	100 000 000
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		78 193	84 311	70 423
Контакт		7 929 900-80-87	7 903 960-56-95 7 499 288-20-76	ОХЕ Capital - Элитная Недвижимость
Источник*		https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/200552560/	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/157656822/	https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/99732775/

Источники: Анализ Исполнителя

Прим.: В рамках настоящего Отчета принято следующее допущение: учитывая цель оценки и предполагаемое использование Объекта оценки расчет справедливой стоимости производился без учета указанных в Отчете обременений

*Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

Определение удельного показателя рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с учетом НДС		280 000 000	115 000 000	100 000 000
Площадь, кв. м		3 581	1 364	1 420
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		280 000 000	115 000 000	100 000 000
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		280 000 000	115 000 000	100 000 000
Особые условия	арендный бизнес отсутствует	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия предложения, %</i>		-8,0%	-8,0%	-6,8%
Скорректированная стоимость, руб.		257 600 000	105 800 000	93 200 000
Дата предложения	29.07.2019	29.07.2019	29.07.2019	29.07.2019
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		257 600 000	105 800 000	93 200 000
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб.		231 067 200	94 902 600	83 600 400
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		64 528	69 577	58 874
Местоположение	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская область, г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, мкр. Керамик, ш. Носовихинское, д. 15	Московская область, г. Мытищи, мкр. 24, пр-кт Олимпийский, д. 36, корп. 3	Московская область, г. Лобня, ул. 40 лет Октября, д. 5В
Город	Долгопрудный	Балашиха	Мытищи	Лобня
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		23,8%	5,0%	24,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		79 885	73 056	73 121
Линия застройки	внутриквартально	1-я линия оживленной улицы	внутриквартально	1-я линия оживленной улицы
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-20,0%	-	-20,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		63 908	73 056	58 497
Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м		-3 159	-2 078	1 851
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		60 749	70 978	60 348

Источники: Анализ Исполнителя

Определение удельного показателя рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность, долгосрочная аренда	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	2,1%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		60 749	72 493	60 348
Наличие коммуникаций	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 408,4	3 580,9	1 364,0	1 420,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		5,2%	-7,1%	-6,6%
Тип объекта	комплекс зданий торгового-складского назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	стихийная парковка
<i>Корректировка, %</i>		-	-	6,0%
Инженерно-техническое состояние объектов	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние объектов, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		63 938	67 367	56 372
Состояние отделки	торговые помещения в хорошем состоянии; в складских помещениях требуется проведение капитального ремонта	хорошее, в ремонте не нуждается	хорошее, в ремонте не нуждается	хорошее, в ремонте не нуждается
Площадь помещений с хорошим состоянием отделки, кв. м	2 110,5	3 580,9	1 364,0	1 420,0
Площадь помещений, требующих проведения ремонта, кв. м	-	-	-	-
<i>Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
Общая корректировка, %		-6,2%	-13,1%	-3,5%
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю (без учета корректировки на торговлю), %</i>		54,0%	17,1%	60,0%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,197	0,625	0,178

Источники: Анализ Исполнителя

Определение удельного показателя рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость торговых помещений, руб./кв. м		63 938	67 367	56 372
Удельная стоимость торговых помещений, руб./кв. м, с НДС	64 736			
Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских помещений	0,60			
Удельная стоимость складских помещений в хорошем состоянии, руб./кв. м, с НДС	38 998			
Корректировка на состояние отделки складских помещений (стоимость проведения капитального ремонта), руб./кв. м, с НДС	5 500			
Удельная стоимость складских помещений в фактическом состоянии, руб./кв. м, с НДС	33 498			

Источники: Анализ Исполнителя

Определение корректировки на особые условия (арендный бизнес)						
Название	Ед. изм.	2019	2020	2021	2022	2023
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	67	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
Ставка дисконтирования	%	13,99%				
Период дисконтирования	-	0,21	0,92	1,92	2,92	3,92
Фактор дисконтирования		0,97	0,89	0,78	0,68	0,60
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	65	90	81	72	65
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	97	90	81	72	65
Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки	тыс. руб.	373				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	405				
Корректировка, %		-8,0%				

Источники: Анализ Исполнителя

Корректировка на особые условия (арендный бизнес) в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Особые условия	арендный бизнес отсутствует	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
Площадь сданных в аренду помещений, кв. м		3 580,9	1 364,0	1 207,0
Площадь вакантных помещений, кв. м		-	-	213,0
Коэффициент заполняемости торговых площадей		1,0	1,0	0,85
Корректировка на особые условия для здания без вакантных площадей	-8,0%			
Корректировка, %		-8,0%	-8,0%	-6,8%

Источник: Анализ Исполнителя

Дополнительные материалы и расчеты при определении рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Расчет корректировки на особые условия

- ▶ Объекты-аналоги представлены к продаже уже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес
- ▶ Расчет корректировки на особые условия, а именно, наличие арендного бизнеса, основывается на разнице в уровне вакантности по состоянию на Дату оценки, т. е. объекты-аналоги заполнены арендаторами на 100%, а оцениваемый только необходимо начать заполнять с нуля
- ▶ Период поиска арендаторов на сегодняшний день занимает достаточно длительный срок. В рамках настоящего Отчета период заполняемости объекта до 100% загрузки принят на уровне 4 месяцев
- ▶ Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между Объектом оценки и всеми объектами-аналогами, новый собственник не получит 33% годового дохода (4 месяца из 12). В связи с этим, был произведен расчет корректировки на особые условия (наличие готового бизнеса у объектов-аналогов). Расчет корректировки приведен в таблице
- ▶ Таким образом, полученная корректировка на особые условия для объектов-аналогов №1 и №2 составила минус 8,0%
- ▶ Объект-аналог №3 сдан в аренду частично: 1 207,0 кв. м сдано в аренду, 213,0 кв. м не арендовано на Дату оценки. Исполнителем была рассчитана доля площадей сданных в аренду, она составила 0,85: $(1\ 207\ \text{кв. м} / (1\ 207\ \text{кв. м} + 213\ \text{кв. м}))$. Таким образом, полученное ранее значение в 8,0% необходимо применить только к доле, сданной в аренду. Корректировка на особые условия (арендный бизнес) для объекта-аналога №3 составит минус 6,8% $(8,0\% * 0,85)$

Средняя стоимость 1 кв. м вторичного рынка жилья

Город	Средняя стоимость, руб./кв. м
Долгопрудный	122 268
Лобня	98 435
Балашиха	98 752
Мытищи	116 414

Источники: <http://www.domofond.ru>

Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Город	Долгопрудный	Балашиха	Мытищи	Лобня
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.	122 268	98 752	116 414	98 435
Корректировка, %		23,8%	5,0%	24,2%

Источники: Анализ Исполнителя

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	2 408,4	3 580,9	1 364,0	1 420,0
Коэффициент	0,63	0,60	0,68	0,68
Корректировка, %		5,2%	-7,1%	-6,6%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет корректировки на местоположение

- ▶ Корректировка на местоположение
- ▶ В таблице приведены средние стоимости жилой недвижимости за 1 кв. м по каждому городу
- ▶ Корректировки на местоположение определялась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{оц}}{K_{ан}} - 1 \right) * 100\%$$

где

Коц – средняя стоимость 1 кв. м жилья в городе расположения оцениваемого объекта

Кан – средняя стоимость 1 кв. м жилья в городе расположения объекта-аналога

- ▶ Итоговый расчет корректировки приведен в таблице

Расчет корректировки на площадь

- ▶ Расчет корректировки на площадь объекта приведен в таблице

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		280 000 000	115 000 000	100 000 000
Площадь зданий, кв. м (Sзд)	2 408,4	3 580,9	1 364,0	1 420,0
Площадь земельного участка, кв. м (Sзу)	2 498,0	6 050,0	2 000,0	930,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,04	1,69	1,47	0,65
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		-0,65	-0,43	0,38
Удельный показатель справедливой стоимости земельного участка, руб./кв. м, с учетом НДС (Cзу)	4 843			
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. (K = ΔS'i * Cзу)		-3 159	-2 078	1 851

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет корректировки на площадь земельного участка в составе комплекса

- ▶ Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса
 - Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка

- Величина корректировки определялась в следующем порядке:

- ▶ Определяется площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов-аналогов по формуле:

$$S' = S_{зу}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

- ▶ Определяется отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом-аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где

S'o – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв. м/кв. м

S'ai – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-го аналога, кв. м/кв. м

- ▶ Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{зу}$$

где

Cзу - стоимость 1 кв. м земельного участка

- Расчет стоимости 1 кв. м земельного участка приведен далее
- Расчет корректировки на площадь земельного участка в составе комплекса приведен в таблице

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги №1 и №2 представлены к продаже уже с текущими договорами аренды, следовательно объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды. Величина данной корректировки для объектов-аналогов №1 и №2 составила минус 8,0%, а для объекта-аналога №3, который сдан в аренду не полностью – минус 6,8%. Подробный расчет данной корректировки приведен ранее
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, табл. 168), величина скидки при продаже офисно-торговых объектов по мнению оценщиков составляет 10,3%. Таким образом, величина скидки на торг составила минус 10,3%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки расположен в г. Долгопрудном, в то время как объекты-аналоги расположены в г. Балашихе, г. Мытищах, г. Лобне. Данные города можно считать сопоставимыми по местоположению, в частности по фактору удаленности от МКАД – основной транспортной магистрали г. Москвы. Тем не менее ценообразование на объекты коммерческой недвижимости может отличаться, в связи с различной степенью экономической и социальной развитости городов, при этом значительное влияние на стоимость объектов недвижимости могут оказывать такие факторы как: уровень жизни, плотность и качество окружающей застройки, обеспеченность объектами торговой и социальной инфраструктуры и прочие. Показателем, отражающим разницу в стоимости недвижимости может служить стоимость жилья. Для большей сопоставимости, Исполнителем в качестве единицы сравнения была выбрана средняя стоимость 1 кв. м недвижимости на рынке жилья соответствующих городов. Источником информации для определения средней стоимости жилья является сайт Domofond (<http://www.domofond.ru>). Для объекта-аналога №1 корректировка составила плюс 23,8%, для объекта-аналога №2 – плюс 5,0%, для объекта-аналога №3 – плюс 24,2%. Подробный расчет данной корректировки приведен ранее

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый объект и объект-аналог №2 расположены внутриквартально, в то время как объекты-аналоги №1 и №3 расположены на 1-й линии оживленной улицы, следовательно требуется применение корректировки. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 148, табл. 60), среднее отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии составляет 0,80. Так как объекты-аналоги №1 и №3 расположены на оживленной улице, использовалось среднее значение. Таким образом, величина корректировки для объектов-аналогов №1 и №3 составила минус 20,0%, рассчитанная следующим образом: $(0,80-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса:** Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка. Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 3 159 руб./кв. м, для объекта-аналога №2 – минус 2 078 руб./кв. м, для объекта-аналога №3 – плюс 1 851 руб./кв. м. Расчет и описание данной корректировки приведены ранее
- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть 2», 2018 г., стр. 72, табл. 12). Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, и земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам №1 и №3 принадлежат на праве собственности, поэтому введение корректировки не требуется. Часть земельного участка, относящегося к объекту-аналогу №2 находится в долгосрочной аренде, поэтому для объекта-аналога №2 вводится корректировка. Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет коэффициент 0,85. Так как корректировка относится только к стоимости земельного участка, которая в среднем составляет 22% от всего комплекса (<http://www.avg.ru/prensa/press/2009/4/215>), то полученную корректировку нужно умножить на 22%. Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок для объекта-аналога №2 рассчитывается следующим образом: $(0,55*(1/0,85)-1))*22\%$ и составляет плюс 2,1%
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** Объект оценки и объекты-аналоги оснащены всеми необходимыми инженерными коммуникациями, поэтому введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2018 г., стр. 187, рис. 48). Зависимость удельной цены от площади земельного участка офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,7316 * x^{(-0,129)}$$

где: x – площадь объекта; y – удельная цена. Подробный расчет корректировки приведен ранее

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** в состав Объекта оценки входит здание вспомогательного характера – склад, но основное назначение комплекса объектов в целом торговое. Все объекты-аналоги являются объектами торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и все объекты-аналоги оснащены парковочными зонами, однако у Объекта оценки и объектов-аналогов №1 и №2 она организованная, а у объекта-аналога №3 парковка стихийная. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2018 г., стр. 172, табл. 87). Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой составляет 1,06 (нижняя граница расширенного интервала). Таким образом, корректировка для объекта-аналога №3 корректировка составила плюс 6,0% и была рассчитана следующим образом: $(1,06 - 1) * 100\%$
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние объектов:** данная корректировка не вводилась, так как инженерно-техническое состояние Объекта оценки и всех объектов-аналогов сопоставимо
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** состояние отделки основного здания торгового назначения хорошее, что сопоставимо с состоянием отделки объектов-аналогов, поэтому введение корректировки не требуется

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Значение
Площадь здания торгового назначения, кв. м	2 110,5
Площадь здания вспомогательного назначения - склада, кв. м	297,9
Удельная стоимость торговых помещений, руб./кв. м, с НДС	64 748
Удельная стоимость складских помещений в фактическом состоянии, руб./кв. м, с НДС	33 505
Рыночная (справедливая) стоимость здания торгового назначения, руб. с НДС	136 650 175,87
Рыночная (справедливая) стоимость здания вспомогательного назначения - склада, руб. с НДС	9 981 045,01
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	146 604 222,88

Источники: Анализ Исполнителя

Определение доли стоимости каждого здания в стоимости всего Объекта оценки

Параметр	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	Доля
Рыночная (справедливая) стоимость здания торгового назначения, руб. с НДС	136 650 175,87	0,93
Рыночная (справедливая) стоимость здания вспомогательного назначения - склада, руб. с НДС	9 981 045,01	0,07
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	146 604 222,88	1,00

Источники: Анализ Исполнителя

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	146 604 222,88	
2	Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	12 097 982,39	Подробный расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка приведен в Приложении 8
3	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	134 506 240,49	п. 1 - п. 2
4	Рыночная (справедливая) стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	104 458 988,52	Определение стоимости здания торгового назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,93/1,20
5	Рыночная (справедливая) стоимость здания вспомогательного назначения - склада, руб. без НДС	7 629 545,22	Определение стоимости здания вспомогательного назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,07/1,20
6	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	112 088 533,74	п. 4 + п. 5
	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	124 186 516,13	п. 6 + п. 2

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ В состав оцениваемого объекта, входит здание вспомогательного назначения – склад общей площадью 297,9 кв. м состояние отделки которого требует проведение капитального ремонта
- ▶ На основании полученного удельного показателя стоимости 1 кв. м для здания торгового назначения, применяя коэффициент удорожания/удешевления получим стоимость удельного показателя стоимости 1 кв. м для здания вспомогательного назначения – склада
- ▶ Коэффициент удорожания/удешевления определялся на основании статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода.», 2018 г., стр. 260, табл. 153). В данном справочнике имеется следующее данные: отношение удельной цены административно-офисной части комплекса к складской составляет коэффициент 1,66 (значение принято из расширенного интервала на максимальном уровне, так как у оцениваемого объекта назначение помещений торговое), при расчете отношения удельной цены складского к офисному составит коэффициент 0,60 (т. е. 1/1,66). В таблице приведен расчет удельного показателя стоимости 1 кв. м для склада с применением указанного коэффициента
- ▶ Дополнительно необходимо ввести корректировку на состояние отделки, так как здание требует проведение капитального ремонта. Стоимость проведения ремонта с учетом стоимости материалов составляет в среднем 5 500 руб./кв. м с НДС (http://www.prestizhstroy.ru/price/otdelochnye_raboty_prajs/)
- ▶ Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки представлен в таблице
- ▶ В итоге, рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

146 604 222,88 руб., без НДС

в т. ч. рыночная (справедливая) стоимость земельного участка общей площадью 2 498 кв. м, составила:

12 097 982,39 руб., НДС не облагается

- ▶ Подробный расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка приведен в Приложении 8

Выбор метода расчета

- ▶ В рамках доходного подхода Оценщик применял метод дисконтированных денежных потоков

Параметры модели дисконтирования

- ▶ Дисконтирование денежных потоков осуществлялось на базе двухфазной модели, в рамках которой денежные потоки делились на два периода:
 - период прогнозирования, в течение которого происходят изменения показателей использования Объекта оценки и растет операционный доход
 - постпрогнозный период, в течение которого предполагается стабильный рост денежных потоков, а именно долгосрочный период их роста
- ▶ Согласно предположению, поступление денежных потоков равномерно распределено в течение периода прогнозирования, поэтому будущие доходы возникают в середине года, т. е. дисконтирование проводилось на середину года
- ▶ Прогноз денежных потоков осуществлялся в номинальном рублевом выражении

Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков. В российской практике оценки, прогнозный период выбирается в пределах 3-5 лет. В рамках данного Отчета об оценке длительность прогнозного периода выбрана в пределах 5 лет и составляет 4 года 155 дней. Прогнозный период длится с 29.07.2019 г. по 31.12.2023 г., постпрогнозный период приходится на 2024 г.

Постпрогнозный период

- ▶ В течение постпрогнозного периода рост денежных потоков определяется предпосылкой о непрерывности хозяйственной деятельности Объекта оценки. Данный рост характеризуется стабильными темпами, соответствующими прогнозу долгосрочной инфляции российского рубля, а именно 4,0%, согласно прогнозам МЭР

Общие предположения по Объекту оценки

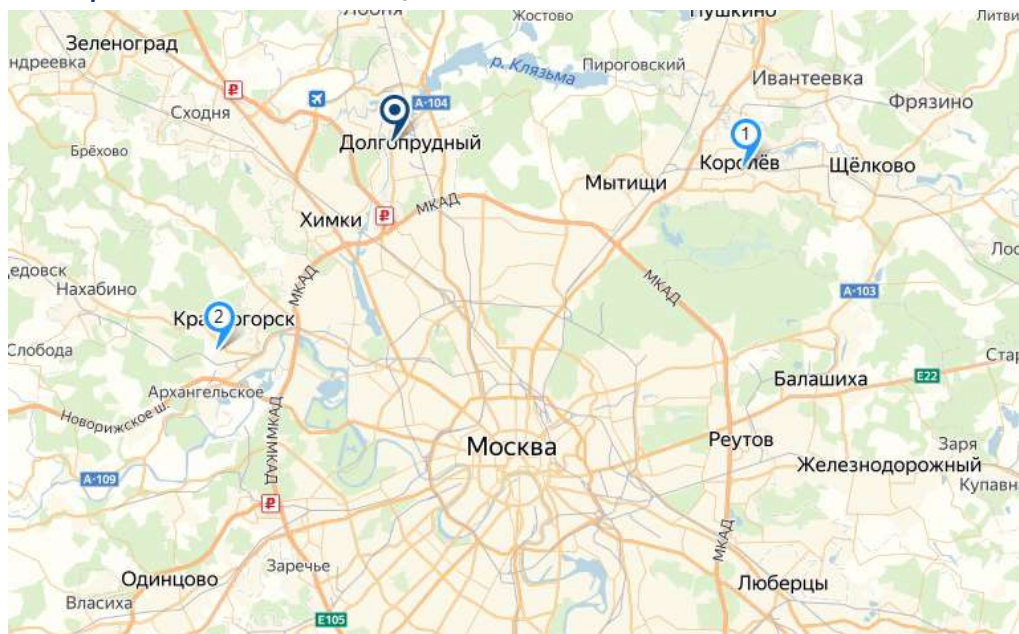
- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком
- ▶ Арендопригодная площадь для торгового здания в рамках настоящего Отчета рассчитывалась с коэффициентом 0,90 (среднее значение для зданий и встроенных помещений розничной торговли) согласно данным, опубликованным Ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1802-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-04-2019-goda>)

- ▶ Для здания склада арендопригодная площадь принята на уровне только основной площади и составила 297,9 кв. м

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки принят на основании рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2018 г., стр. 36, табл. 3; «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2018 г., стр. 33, табл. 2, стр. 41, табл. 9)
- ▶ Средний рыночный уровень недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов составляет в среднем 12,1%, для универсальных производственно-складских объектов – 13,8% (среднее значение от 13,3% от мнению оценщиков и 14,2% по мнению сотрудников банков)

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки (метка б/н) : Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6
Объект-аналог №1 (метка 1) : Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, пл. Станционная, д. 4
Объект-аналог №2 (метка б/н) : Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д. 1, корп. 1
Объект-аналог №3 (метка 3) : Московская область, г. Красногорск, мкр. Губайлово-2, ул. Дачная, д. 11А

Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки доходным подходом

- ▶ Расчет величины ставки аренды определялся для здания торгового назначения, а затем для определения ставки аренды для здания вспомогательного назначения – склада применялся понижающий коэффициент в размере 0,59. Описание приведено ранее при расчете рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом
- ▶ Расчет величины ставки аренды производился методом корректировок, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с Объектом оценки
- ▶ Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе среднего показателя цены: руб./кв. м в год
- ▶ Таким образом, рыночная ставка аренды составила:
 - Для здания торгового назначения **11 242** руб./кв. м/год, с НДС, КУ оплачиваются отдельно
 - Для здания вспомогательного назначения в хорошем состоянии **6 652** руб./кв. м/год, с НДС, КУ оплачиваются отдельно
- ▶ Расчет величины ставок аренды приведен в таблице далее

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, пл. Станционная, д. 4	Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д. 1, корп. 1	Московская область, г. Красногорск, мкр. Губайлово-2, ул. Дачная, д. 11А
Город	Долгопрудный	Королев	Долгопрудный	Красногорск
Тип объекта	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании
Линия застройки	внутриквартально	1-я линия	1-я линия	внутриквартально
Функциональное назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое
Общая площадь, кв. м	2 110,5	200,0	380,0	1 000,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		240 000	456 000	1 020 000
Ставка аренды, руб./год/кв. м, с НДС		14 400	14 400	12 240
Система налогообложения		НДС	НДС	НДС
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
Этаж расположения	1, 2 этаж	2-й этаж	2-й этаж	3-й этаж
Наличие парковки	имеется	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Дата предложения	29 июл 2019	29 июл 2019	29 июл 2019	29 июл 2019
Контакты		7 916 161-44-20, КПС-Инвест	7 916 373-85-32, Сергей	7 926 585-05-85, РеалРеалти
Источник*		https://korolev.cian.ru/rent/commercial/181205040/	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/202160268/	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/199589449/

Источники: Анализ Исполнителя

(*) Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

(**) Для расчета рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода под общей площадью принимается торговая площадь

Расчет величины ставки аренды				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		14 400	14 400	12 240
Площадь, кв. м		200,0	380,0	1 000,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		14 400	14 400	12 240
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		14 400	14 400	12 240
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		14 400	14 400	12 240
Дата предложения	29 июл 2019	29 июл 2019	29 июл 2019	29 июл 2019
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		14 400	14 400	12 240
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		-9,2%	-9,2%	-9,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 075	13 075	11 114
Местоположение	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, пл. Станционная, д. 4	Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д. 1, корп. 1	Московская область, г. Красногорск, мкр. Губайлово-2, ул. Дачная, д. 11А
Город	Долгопрудный	Королев	Долгопрудный	Красногорск
<i>Корректировка, %</i>		21,1%	-	-4,6%
Линия застройки	внутриквартально	1-я линия	1-я линия	внутриквартально
<i>Корректировка, %</i>		-20,0%	-20,0%	-
Площадь объекта, кв. м	2 110,5	200,0	380,0	1 000,0
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Тип объекта	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании, торговое	помещение в нежилом здании, торговое	помещение в нежилом здании, торговое
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет величины ставки аренды (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1, 2 этаж	2-й этаж	2-й этаж	3-й этаж
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка, руб./кв. м/год</i>		-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		12 663	10 460	10 602
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю (без учета корректировки на торе)</i>		<i>41,1%</i>	<i>20,0%</i>	<i>4,6%</i>
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,084	0,172	0,745
Ставка аренды для помещений торгового назначения, руб./кв. м/год, с НДС		11 242		
Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских помещений		0,59		
Ставка аренды для вспомогательных помещений (склада), руб./кв. м/год, с НДС		6 652		

Источники: Анализ Исполнителя

Потенциальный валовый доход Объекта оценки

Тип площади	Общая площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС	ПВД, руб./год с НДС
Торговые помещения	2 110,5	0,90	1 899,5	11 242	21 352 893
Вспомогательные помещения (склад)	297,9	1,00	297,9	6 652	1 981 585
Итого:	2 408,4		2 197,4		23 334 477

Источники: Анализ Исполнителя

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом (6/13)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Корректировка на местоположение

Город	руб./кв. м
Долгопрудный	122 268
Красногорск	128 173
Королев	101 000

Источник: <http://www.domofond.ru/>

Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог		
		№1	№2	№3
Город	Долгопрудный	Королев	Долгопрудный	Красногорск
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.	122 268	101 000	122 268	128 173
Корректировка, %		21,1%	0,0%	-4,6%

Источник: <http://www.domofond.ru/>

Дополнительные материалы и расчеты при определении рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом

Расчет корректировки на местоположение

- ▶ Корректировка на местоположение
 - В таблице приведены средние стоимости жилой недвижимости за 1 кв. м по каждому городу
 - Корректировки на местоположение определялась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{оц}}{K_{ан}} - 1 \right) * 100\%$$

где

Коц – средняя стоимость 1 кв. м жилья в городе расположения оцениваемого объекта

Кан – средняя стоимость 1 кв. м жилья в городе расположения объекта-аналога

- Итоговый расчет корректировки приведен в таблице

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на условия аренды:** данная корректировка не применялась, так как условия аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны (коммунальные услуги оплачиваются отдельно)
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, табл. 168), величина скидки при аренде офисно-торговых объектов по мнению оценщиков составляет 9,2%. Таким образом, величина скидки на торг составила минус 9,2%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки расположен в г. Долгопрудном, как и объект-аналог №2, в то время как объект-аналог №1 расположен в г. Королеве, а объект-аналог №3 расположен в г. Красногорске. Данные города можно считать сопоставимыми по местоположению, в частности по фактору удаленности от МКАД - основной транспортной магистрали г. Москвы. Тем не менее ценообразование на объекты коммерческой недвижимости может отличаться, в связи с различной степенью экономической и социальной развитости городов, при этом значительное влияние на стоимость объектов недвижимости могут оказывать такие факторы как: уровень жизни, плотность и качество окружающей застройки, обеспеченность объектами торговой и социальной инфраструктуры и прочие. Показателем, отражающим разницу в стоимости недвижимости может служить стоимость жилья. Исполнителем в качестве единицы сравнения была выбрана средняя стоимость 1 кв. м недвижимости на рынке жилья соответствующих городов. Источником информации, для определения средней стоимости жилья является сайт Domofond (<http://www.domofond.ru>). Подробный расчет данной корректировки приведен ранее
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый объект и объект-аналог №3 расположены внутриквартально, в то время как объекты-аналоги №1 и №2 расположены на 1-й линии оживленной улицы, следовательно требуется применение корректировки. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 148, табл. 60), отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии составляет 0,80 (среднее значение). Величина корректировки для объектов-аналогов №1 и №2 составила минус 20,0%, рассчитанная следующим образом: $(0,80-1)*100\%$

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на площадь:** Объект оценки имеет общую площадь торговых помещений 2 110,5 кв. м, имеется возможность сдачи Объекта оценки в аренду частями, таким образом Объект оценки может быть сопоставим по площади с любым из объектов-аналогов, корректировка не вводится
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги и Объект оценки принадлежат к одному и тому же типу – помещения торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют собственную организованную парковку, поэтому корректировка не вводится
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки расположен на 1 и 2 этажах здания, имеется возможность сдачи Объекта оценки в аренду частями, таким образом Объект оценки может быть сопоставим с любым из объектов-аналогов
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки Объекта оценки и объектов-аналогов. У Объекта оценки и у объектов-аналогов отделка в хорошем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

Расчет ставки дисконтирования

Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

$$R_{об} = R_{б.р.} + R_p + R_{н.л.} + R_{и.м.},$$

где:

- $R_{об}$ – общий коэффициент дисконтирования
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка дохода
- R_p – премия за специфический риск
- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{и.м.}$ – премия за инвестиционный менеджмент

Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-46020-АД, принять за уровень безрисковой ставки, текущее среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ с датой погашения 06.02.2036 г. По состоянию на 26.07.2019 г. (ближайшая дата к Дате оценки) средняя доходность по ним составила 7,72%

Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$R_{н.л.} = R_{б.р.} * T_{эксп.} / 12$$

где:

- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка
- $T_{эксп.}$ – период экспозиции объекта на рынке

Срок экспозиции принят на основании данных, опубликованных ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1796-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2019-goda>), средний период экспозиции для торговых и развлекательных помещений и зданий составляет 6 месяцев. В рамках настоящего Отчета срок экспозиции принят на среднем уровне – 6 месяцев, что основывается на типичной для данного сегмента рынка длительности процесса реализации объектов данного типа

▶ Премия за низкую ликвидность составляет 3,86% (т.е. 7,72% * 6/12)

▶ Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,38%

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный		1			
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		5	3	-	-	-
Взвешенный итог		5	6	-	-	-
Сумма		11				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,38				
Итоговая премия за риск		1,38%				

- Премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%

Размер вознаграждения за управление

Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	http://www.alfacapital.ru/	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru	умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Среднее значение		1,00%

Источники: Анализ Исполнителя

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 13,99%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,72%
Премия за специфический риск	1,38%
Премия за низкую ликвидность	3,86%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	13,96%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки капитализации

- В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации для оцениваемого объекта была определена на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2018 г., стр. 79, табл. 33, стр. 84, табл. 38). Среднее значение ставки капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 11,5%. К расчетам было принято среднее значение в размере 11,5%

Расчет стоимости реверсии и терминальной стоимости

- Стоимость реверсии представляет собой стоимость объекта в постпрогнозный период и рассчитывается путем деления чистого денежного потока в постпрогнозный период на ставку капитализации
- Расчет стоимости реверсии проводился в соответствии с моделью Гордона по следующей формуле:

$$C = \frac{ЧОД * (1 + g)}{R}$$

где:

C – стоимость реверсии

ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода

R - ставка капитализации

g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде

- Терминальная стоимость определяется как величина дисконтированной стоимости реверсии, причем дисконтирование осуществляется на последний год прогнозного периода
- В рамках данного анализа предполагается, что после 2022 г. денежные потоки будут расти в соответствии с долгосрочным прогнозом инфляции в России, согласно прогнозам МЭР, или 4,0%

Величина операционных расходов

- Согласно данным, полученным из сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК, 2018 г., стр. 96, табл. 55), к операционным расходам относятся: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. В связи с этим, при расчете операционных расходов Исполнителем из состава операционных расходов были выделены коммунальные расходы
- В рамках данного анализа к расчету принимается средняя величина операционных и эксплуатационных расходов для торговых помещений класса С по г. Москве. Расчеты основаны на данных, полученных из сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК, 2018 г., стр. 96, табл. 55). Для выделения из состава операционных расходов коммунальных платежей были использованы данные исследования «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода» (<http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>), согласно которым доля коммунальных расходов в составе эксплуатационных расходов составляет 28%

- ▶ Согласно данным опубликованным Ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1811-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhimostyu-na-01-04-2019-goda>) доля операционных расходов торговых помещений и зданий составляет от 20% до 37% от потенциального валового дохода
- ▶ Операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составили 2 787 руб./кв. м с НДС, общая сумма операционных расходов округленно составила 5 880 959 руб. (2 787 руб./кв. м * 2 110,5 кв. м) что составляет 24,1% от потенциального валового дохода и соответствует рыночным показателям, подробный расчет приведен в таблице далее

Операционные расходы для торговых помещений класса С

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	2 110,5
Эксплуатационные расходы, руб./кв. м с НДС, в т. ч.:	2 304
коммунальные платежи (1)	645
Операционные расходы (с учетом коммунальных услуг), руб./кв. м с НДС (2)	3 432
Операционные расходы (без учета коммунальных услуг), руб./кв. м с НДС	2 787
Итого операционные расходы (без учета коммунальных платежей), руб. с НДС	5 880 959

Источник: (1) Статья "Анализ состава арендной ставки на примере офисных помещений с использованием доходного подхода", Вольнова В. А.

(2) Сборник рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е., СРК-2018, стр. 96, табл. 55

Затраты на проведение ремонта здания вспомогательного назначения (склада)

- ▶ Стоимость проведения капитального ремонта для здания вспомогательного назначения с учетом стоимости материалов составляет в среднем 5 500 руб./кв. м с НДС (http://www.prestizhstroy.ru/price/otdelochnye_raboty_prajs/)
- ▶ По результатам расчета затраты на проведение ремонта составят: 1 638 450 руб. с НДС, с учетом стоимости материалов (5 500 руб./кв. м * 297,9 кв. м)

Итоговый расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом

- ▶ Результаты расчета рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом приведен в таблице далее
- ▶ Таким образом, полученная в рамках доходного подхода рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:

115 760 535,91 руб., без НДС

в т. ч. рыночная (справедливая) стоимость земельного участка общей площадью 2 498 кв. м, составила:

12 097 982,39 руб., НДС не облагается

- ▶ Подробный расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка приведен в Приложении 8

Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом

Параметр	Годовое значение	29.07.2019-31.12.2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
<i>Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %</i>			4,4%	4,1%	4,1%	4,1%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи торговых площадей в аренду, руб. в год, с НДС	21 352 893	9 067 667	22 292 420	23 206 409	24 157 872	25 148 345	26 154 279
Потенциальный валовый доход от сдачи вспомогательных площадей (склада) в аренду, руб. в год, с НДС	1 981 585	841 495	2 068 774	875 996	2 153 594	911 912	2 239 738
<i>Потери от недозагрузки для торговых площадей, %</i>		12,1%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%
<i>Потери от недозагрузки для вспомогательных площадей (склада), %</i>		30,5%	13,8%	13,8%	13,8%	13,8%	13,8%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		8 555 454	21 378 320	21 153 542	23 091 168	22 891 463	24 920 265
Затраты на ремонт, руб., с НДС		1 638 450					
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	5 880 959	2 497 394	6 139 721	6 391 450	6 653 499	6 926 292	7 203 344
Чистый операционный доход, руб., с НДС		4 419 610	15 238 599	14 762 092	16 437 669	15 965 171	17 716 921
<i>Ставка дисконтирования, %</i>		13,96%	13,96%	13,96%	13,96%	13,96%	13,96%
<i>Ставка капитализации, %</i>							11,50%
Период дисконтирования		0,21	0,92	1,92	2,92	3,92	4,42
Фактор текущей стоимости		0,9726	0,8862	0,7777	0,6825	0,5989	0,5610
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		4 298 707	13 504 736	11 480 362	11 217 976	9 561 246	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							50 063 026,03
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							154 060 186,00
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							86 430 020,59
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки руб., с НДС							136 493 046,62
Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается							12 097 982,39
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС							124 395 064,23
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС							103 662 553,52
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. без НДС							115 760 535,91

Источники: Анализ Исполнителя

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом (продолжение)

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	136 493 046,62	
2	Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	12 097 982,39	Подробный расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка приведен в Приложении 6
3	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	124 395 064,23	п. 1 - п. 2
4	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	103 662 553,52	п. 3/1, 18
	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	115 760 535,91	п. 4 + п. 2

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	40
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	73
Приложения	74

Согласование результатов			
Наименование подхода	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итоговая рыночная (справедливая) стоимость, руб., без НДС
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	146 604 222,88	0,50	
Доходный	115 760 535,91	0,50	
Итого			131 182 379,40

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения рыночной (справедливой) стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки	
Наименование объекта	Значение
Нежилое здание общей площадью 2 144,3 кв. м	110 978 663,43
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	8 105 733,58
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	12 097 982,39
Итого	131 182 379,40

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки рыночной (справедливой) стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов. Затратный подход не применялся
- ▶ И доходный, и сравнительный подход как правило учитывают специфику рынка недвижимости, однако:
 - в текущих условиях кризиса, когда население испытывает низкую платежеспособность, собственники объектов недвижимости вынуждены изыскивать дополнительные средства на погашение возможных задолженностей, тем самым они предлагают покупателям существенные скидки
 - рынок аренды активнее реагирует на происходящие изменения и арендодатели корректируют арендные ставки в соответствии с конъюнктурой рынка. В связи с этим достоверность результатов оценки в доходном подходе будет выше
- ▶ Согласование результатов, полученных с помощью разных подходов, производится с использованием метода взвешивания результатов. Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, по состоянию на 29 июля 2019 г., составила:

131 182 379 (Сто тридцать один миллион сто восемьдесят две тысячи триста семьдесят девять) рублей 40 копеек без НДС
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Далее в таблице приведены результаты определения рыночной (справедливой) стоимости для каждого объекта недвижимости (в Приложении 8 приведено подробное описание распределения стоимости пообъектно)

Приложения

1. Декларация качества оценки	75
2. Список используемой литературы	76
3. Полисы страхования ответственности	77
4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	79
5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	80
6. Фотографии Объекта оценки	81
7. Копии предоставленных документов	86
8. Дополнительные расчеты и материалы	146
9. Информация из сети Интернет	165

- ▶ Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными
- ▶ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Исполнителя) личными, независимыми и профессиональными
- ▶ У Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, также у Исполнителя отсутствуют какие - либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости»
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик



Ситников А. Д.

Сыстеров Н. Н.

Text

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Земельные участки. Корректирующие и региональные коэффициенты», 2018 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2018 г.
 - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2018 г.
 - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2018 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>
 - <http://www.domofond.ru>
 - <https://www.100real.ru>

Полисы страхования ответственности (1/2)

 ПОЛИС (ДОГОВОР) № 09918/776/04567 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																																					
г. Москва 17 января 2017 г.																																					
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценок и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страхованием 02.11.2015; (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выплатить. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, приоритетство имеют положения настоящего Договора.</p>																																					
СТРАХОВЩИК	ОАО «АльфаСтрахование» Лицензия СИ № 2239 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 8. ИНН 7713066934, ОГРН 770501001 а/с 40701810901000000055 в ОАО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810300000000093, БИК 044525693																																				
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 115182, г. Москва, ул. Ботаника, д.17, этаж 5/2 ИНН 773545699																																				
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2018 г., и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2018 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																																				
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет 300 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не устанавливается (отсутствует) Лимит ответственности по количеству судебных и иных расходов Страхователем по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы																																				
ВРАЧЕВКА	Врачевка не устанавливается (отсутствует)																																				
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 440 000,00 руб. (Четыреста сорок тысяч рублей 00 копеек). Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в-миле вносятся в следующие периоды: <table border="1" data-bbox="393 699 973 828"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Платеж</th> <th>Оплачивается в срок до</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 января 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 января 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 июля 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 октября 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 января 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 апреля 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 июня 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 октября 2019 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае неуплаты очередной страховой премии в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, наступившее автоточное досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока уплаты очередной премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.	№	Сумма, руб.	Платеж	Оплачивается в срок до	1	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2018 г.	2	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2018 г.	3	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2018 г.	4	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2018 г.	5	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2019 г.	6	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 апреля 2019 г.	7	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июня 2019 г.	8	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2019 г.
№	Сумма, руб.	Платеж	Оплачивается в срок до																																		
1	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2018 г.																																		
2	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2018 г.																																		
3	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2018 г.																																		
4	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2018 г.																																		
5	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2019 г.																																		
6	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 апреля 2019 г.																																		
7	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июня 2019 г.																																		
8	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2019 г.																																		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются на территории Российской Федерации все виды имущественных интересов Страхователя, связанных с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований федерального закона, федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения неправожденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.																																				
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предположимое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предположимые Страхователем претензии (иски, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателями) и в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (иски страхования осуществляется в соответствии с п. 3.1.2.3 (ж) Правил страхования); Б) причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда причиня Страхователем, добровольно с предварительного согласия Страхователя или получением в силу решения суда; - действия / бездействия Страхователя (Застрахованного лица), повлекшие причинение вреда, имели место в период с 1 января 2016 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно); - имеется причинно-следственная связь между действием / бездействием Страхователя при																																				

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	возмещение Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), предъявленное данным обществом, впервые заявленное пострадавшим стороной Страхователем в период с 1 января 2016 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно) или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.3 Правил страхования, предусматривающее разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, о наступлении которого возникает обязанность Страхователя произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и возмещать обязанность Страхователя осуществлять выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возмещение неправожденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требований (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 и такие расходы произведены с целью исполнить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.						
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудника Страхователя, направленные на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудником Страхователя признаются граждане - физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании выданного договора, заключенного со Страхователем.						
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страхование не осуществляется от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.						
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателями); целесообразные расходы по предварительному вынесению постановления и оплате виновности Страхователя, расходы по ведению в судебном органе дел по предположимым страховым случаям (если данные события являются страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); расходы по увеличению страхового возмещения в результате судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.						
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иски третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иски) третьим лицам в трехдневный срок с письменного вида сообщить о событии Страховщику с указанием границ, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: info@alpha.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 8. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующем срок после получения Страхового Акта. <table border="1" data-bbox="1367 728 1844 828"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 41 000 000,00</td> <td>2 (два)</td> </tr> <tr> <td>От 41 000 000,00 до 100 000 000,00</td> <td>10 (десять)</td> </tr> </tbody> </table> Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и оформляются в Settlement-сторону о порядке выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на условиях Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней. День выплаты Страхового возмещения считается днем списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховый акт составляется Страховщиком в течение 10 рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для расчета возмещения и оплаты, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 41 000 000,00	2 (два)	От 41 000 000,00 до 100 000 000,00	10 (десять)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)						
До 41 000 000,00	2 (два)						
От 41 000 000,00 до 100 000 000,00	10 (десять)						
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация						
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.						
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.						
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявления Страхователя на страхование ответственности оценок; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.						
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	СТРАХОВЩИК: ОАО «АльфаСтрахование»						
 в лице Генерального директора Семёнова Артёма Дмитриевича, действующего на основании (подпись)	 в лице Уполномоченного исполнительного лица Подданныго Александр Николаевича, действующего на основании (подпись) Акта № 01/17/16 от «31» октября 2016 г.						



Полисы страхования ответственности (2/2)

 ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0586/7 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
Адрес	30 ноября 2017 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности гражданина и является договором страхования ответственности гражданина при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту - «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), возместить страховое возмещение в порядке установленном настоящим Договором страховая сумма и/или иную ответственность. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика, утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту - «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору в качестве его неотъемлемой части. Заключивший стороны по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, на указанные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>	
СТРАХОВАЩИЙ	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИН-44 7713050834, ОГРН 772601001 ИН 407018100130002035 и АО «Альфа-Банк», г. Москва, ул. 30-тилетия Октября 10/00000000093. БИК 044502933.
СТРАХОВАТЕЛЬ	Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации: ул.ИФН, 530026640532
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 25 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2018 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователем по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 23550 руб. (двадцать три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем адресованного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 25 января 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, полис/договор становится досрочно прекращает свое действие со дня следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписание двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, не исчисляя счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (три) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности гражданина (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выплатодержателю); Б) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Риском, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования является: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил этической деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 25 января 2017 г. по 31 декабря 2018 г.; - имеются наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, в возмещении которого гражданин претендует; - требования о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 25 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3х лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, изложенных и согласованных, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный документально и вступившим в законную силу решением арбитражного суда (принятый Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) гражданина в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил этической 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 (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы признаются с целью отплатить требования (иск, претензия) о возмещении вреда или сумму размер возмещения.

ОБЩЕОБЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случае, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выплатодержателю); • ценообразующие расходы Выплатодержателю по предварительно вынесенному заключению об ответственности в стипендиальном возмещении вреда, расходу по ведению в судебном порядке дел по предусмотренным страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещению подлежат сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем ущерба; • судебные и иные расходы Страхователем, связанные с заявленными ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователем за причинение вреда. Лимит ответственности за возмещение судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещаются не подлежат) убыток, расходы, указанные в п. 10.6 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иной третьей лиц, в течение три дня предъявления Страхователем (иски) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: info@alfastroy.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 119182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания Страхователем акта. День выплаты страхового возмещения считается день получения средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для выплаты возмещения о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
СОРДАК РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заявления Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВАЩИЙ: АО «АльфаСтрахование»
Систерова Наталья Николаевна	и/или Председатель Дирекции №3 Александров Александр Александрович действующего на основании доверенности №0492/14 от 18* декабря 2014 г.

Договор (Первый) (Проложенный) - 0991R/776/F0586/7



Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000276-1 . 06 . октября . 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Систеровой Наталье Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от . 06 . октября . 2017 г. № 14

Директор  А.С. Бузини

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до . 06 . октября . 20 20 г.

001180 - КА1

Общий вид здания площадью 2 110,5 кв. м, центральный вход



Общий вид здания площадью 2 110,5 кв. м, фасад здания



Общий вид здания площадью 2 110,5 кв. м, фасад здания



Входная группа здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Общий вид здания котельной



Внутренние помещения здания котельной





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

24.03.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.03.2016

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паяв - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Активо днс" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов депо владельцев инвестиционных паяв.

Вид права: Община долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:42:0000000-4162

Объект права: Новшное здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 2110 кв. м, инв.№ 029:014-2578, лит. А, а. - адрес (местоположение) объекта: Московская область, г.Долгопрудный, ул.Лихачевское шоссе, д.6

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, договорное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50:50/001-50/061/002/2016-1033/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/001-50/061/002/2016-1033/2

Мясникова О. Ю.

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мясникова О. Ю.

50-ББ № 512680



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 24.03.2016

Документы-основания: Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.03.2016

Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев - "Закрытый паевой инвестиционный фонд "Активно.да" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:42:000000:1607

Объект права: Здание котельной, назначение: нежилое, 1 - этажной, общая площадь 297,9 кв. м, инв.№ 029:044-2581, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д.6.

Существенные ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП" от 24 марта 2016 года сделана запись регистрации № 50:50/001-50/061/002/2016-1/032/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

50:50/001-50/061/002/2016-1/032/2

Машкина О. Ю.

Иные участники общей собственности согласно записи Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.03.2016:

не зарегистрированы

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Машкина О. Ю.

50-ББ № 512681



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 24.03.2016

Документы-основание: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.03.2016

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый реинтвальный паевой инвестиционный фонд "Активо дак" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый (условный) номер: 50:42:0010310:133

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Долгопрудный, ш.Лихачевское, д.6.

Существующие ограничения (обременения) права: директивное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/061/002/2016-1034/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

50-50/001-50/061/002/2016-1034/2

Максимов О. Ю.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.03.2016:

не зарегистрированы

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Максимов О. Ю.

50-ББ № 512679

Формы федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(далее - *информационная служба кадастрового учета*)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№Ф/01/2013 г. № МЭБ/13/08-1044592

1	Кадастровый номер:	50-07/0010101/0133	2	Лист №1	3	Всего листов: 12
4	Номер кадастровой выписки:	50-07/0010101/0133	6	Дата выдачи номера в государственной кадастровой информационной системе:	18.11.2018	
8	Кадастровые номера объектов недвижимости:	—				
9	Адрес (полностью или частично):	Муниципальный округ "Истринский", Московская область, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский				
10	Адрес (полностью или частично):	Муниципальный округ "Истринский", Московская область, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский				
11	Адрес (полностью или частично):	Муниципальный округ "Истринский", Московская область, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский				
12	Адрес (полностью или частично):	Муниципальный округ "Истринский", Московская область, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский				
13	Адрес (полностью или частично):	Муниципальный округ "Истринский", Московская область, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский				
14	Адрес (полностью или частично):	Муниципальный округ "Истринский", Московская область, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский				
15	Адрес (полностью или частично):	Муниципальный округ "Истринский", Московская область, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский				
16	Общие сведения:	Вид права, номер и дата регистрации	Общие сведения	Датум	Адрес для связи с правообладателем	
	Область с ограниченной ответственностью "Истра"	Субъектность, № 50-50-02/0472/014-074 от 11.12.2014	—	—	Почтовый адрес в факт. адрес	
17	Характер сведений государственной кадастровой информационной системы:	Сведения об объекте недвижимости				
18	Дополнительные сведения:	Сведения об объекте недвижимости				
19	Сведения о кадастровых номерах:	Сведения об объекте недвижимости				

Информация предоставлена в соответствии с данными кадастрового учета

И.И. Иванов
генеральный директор

Формы федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(далее - *информационная служба кадастрового учета*)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№Ф/01/2013 г. № МЭБ/13/08-1044592

1	Кадастровый номер:	50-07/0010101/0133	2	Лист №2	3	Всего листов: 12
4	Номер кадастровой выписки:	50-07/0010101/0133	6	Дата выдачи номера в государственной кадастровой информационной системе:	18.11.2018	
8	Кадастровые номера объектов недвижимости:	—				
9	Адрес (полностью или частично):	Муниципальный округ "Истринский", Московская область, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский				
10	Адрес (полностью или частично):	Муниципальный округ "Истринский", Московская область, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский				
11	Адрес (полностью или частично):	Муниципальный округ "Истринский", Московская область, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский				
12	Адрес (полностью или частично):	Муниципальный округ "Истринский", Московская область, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский				
13	Адрес (полностью или частично):	Муниципальный округ "Истринский", Московская область, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский				
14	Адрес (полностью или частично):	Муниципальный округ "Истринский", Московская область, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский				
15	Адрес (полностью или частично):	Муниципальный округ "Истринский", Московская область, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский, район/районный округ Истринский				
16	Общие сведения:	Вид права, номер и дата регистрации	Общие сведения	Датум	Адрес для связи с правообладателем	
	Область с ограниченной ответственностью "Истра"	Субъектность, № 50-50-02/0472/014-074 от 11.12.2014	—	—	Почтовый адрес в факт. адрес	
17	Характер сведений государственной кадастровой информационной системы:	Сведения об объекте недвижимости				
18	Дополнительные сведения:	Сведения об объекте недвижимости				
19	Сведения о кадастровых номерах:	Сведения об объекте недвижимости				

Информация предоставлена в соответствии с данными кадастрового учета

И.И. Иванов
генеральный директор

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ 17 июня 2015 г. № МО-15/20-104832

3 Кадастровый номер: 50-42/0010108-133

4 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Участки (части) участка	Площадь (кв. м)	весь	Характеристики части		
				1	2	3
1	—	—	—	Приватизация. Дата вступления в законную силу решения о предоставлении земельного участка - 14.07.2011. Арбитражный суд г. Москвы (дело № А40-15/1463).	4	Итого земель: 12
2	2	1193,54	весь	Приватизация. Дата вступления в законную силу решения о предоставлении земельного участка - 14.07.2011. Иные обременения (обременения) отсутствуют.	5	
3	3	30,38	весь	Приватизация. Дата вступления в законную силу решения о предоставлении земельного участка - 14.07.2011. Иные обременения (обременения) отсутствуют.	6	
4	4	20,84	весь	Приватизация. Дата вступления в законную силу решения о предоставлении земельного участка - 14.07.2011. Иные обременения (обременения) отсутствуют.	7	
5	5	372,14	весь	Приватизация. Дата вступления в законную силу решения о предоставлении земельного участка - 14.07.2011. Иные обременения (обременения) отсутствуют.	8	
6	6	116,11	весь	Приватизация. Дата вступления в законную силу решения о предоставлении земельного участка - 14.07.2011. Иные обременения (обременения) отсутствуют.	9	
7	7	1,71	весь	Приватизация. Дата вступления в законную силу решения о предоставлении земельного участка - 14.07.2011. Иные обременения (обременения) отсутствуют.	10	

Приватизация. Дата вступления в законную силу решения о предоставлении земельного участка - 14.07.2011. Иные обременения (обременения) отсутствуют.

М.П. «САВКА»

И.И. Акимов
Директор филиала

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ 17 июня 2015 г. № МО-15/20-104832

3 Кадастровый номер: 50-42/0010108-133

4 Сведения о частях земельного участка и обременениях

Участки (части) участка: 50-42/0010108-133/2

Итого земель: 12

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

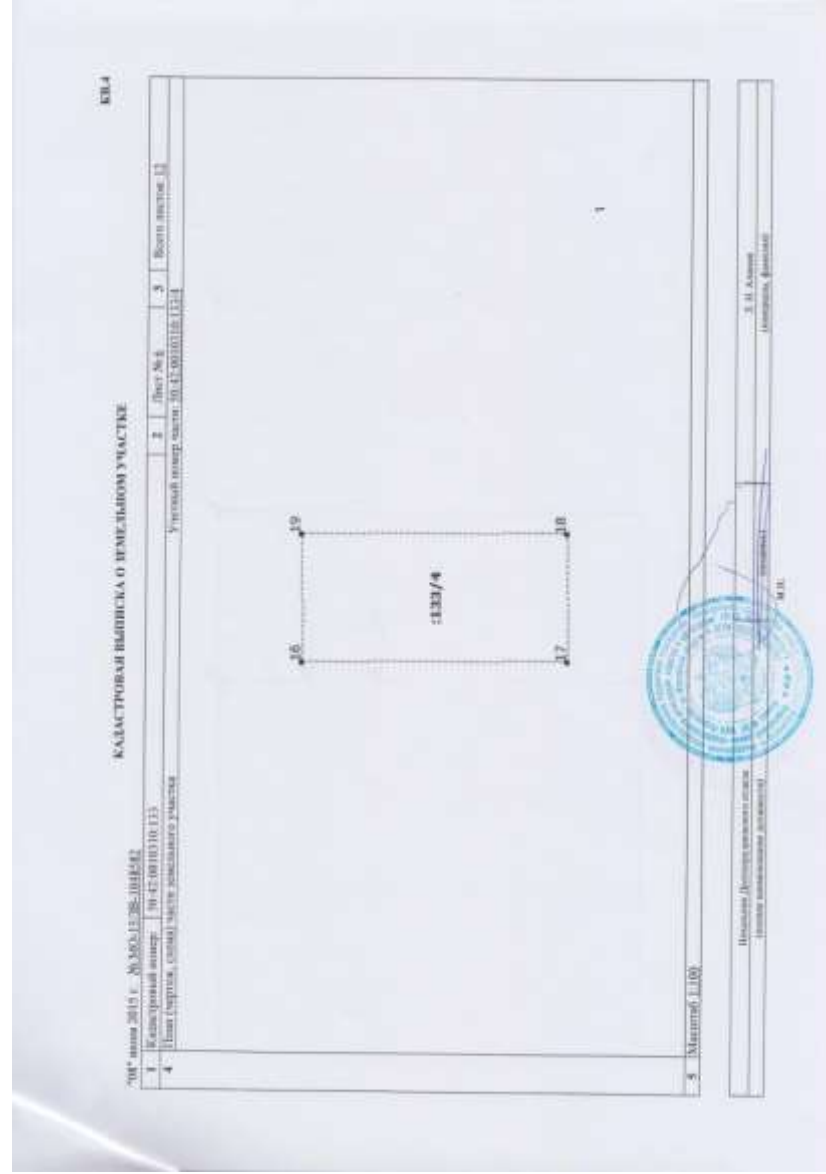
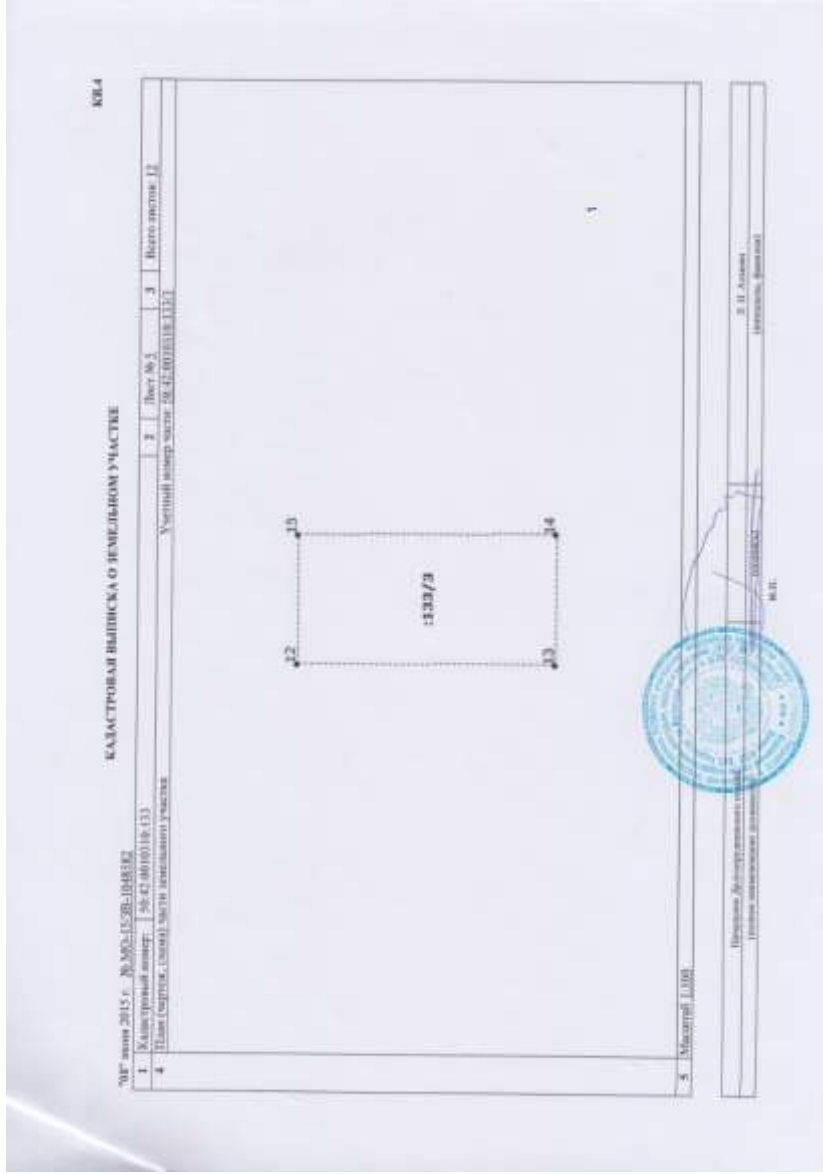
132

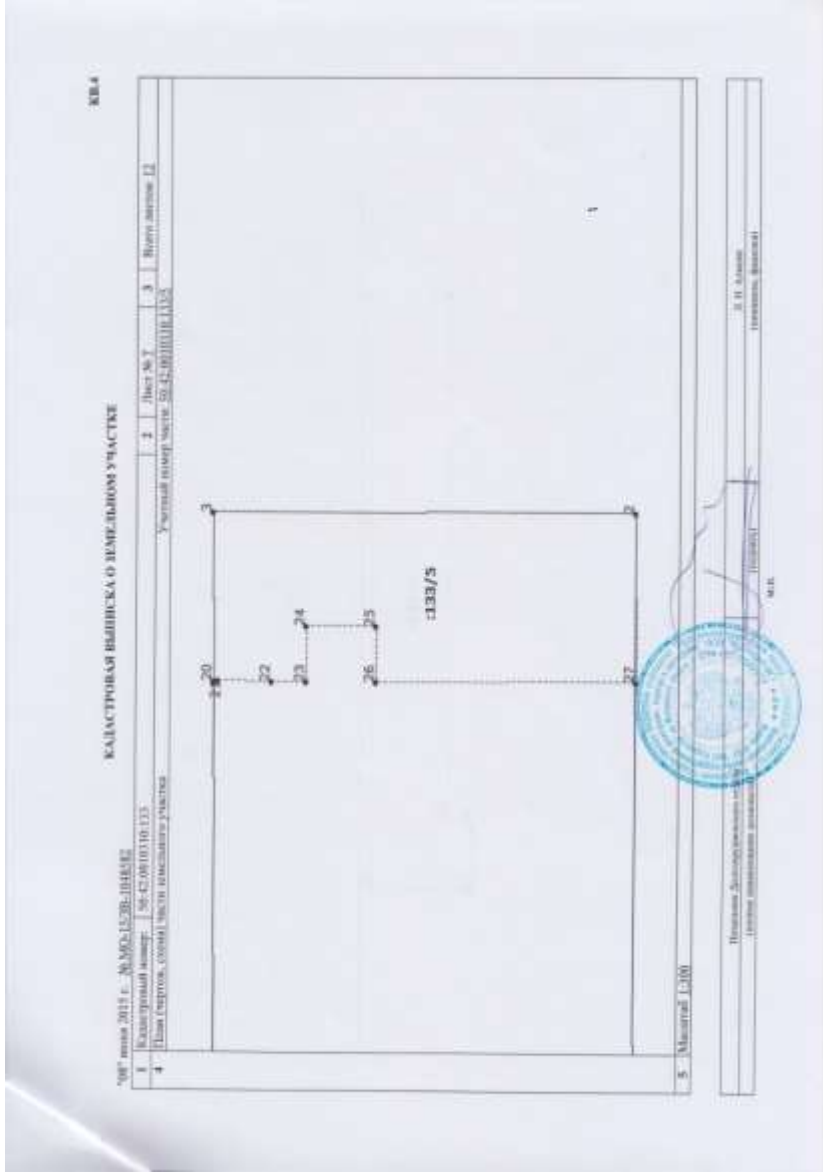
133/2

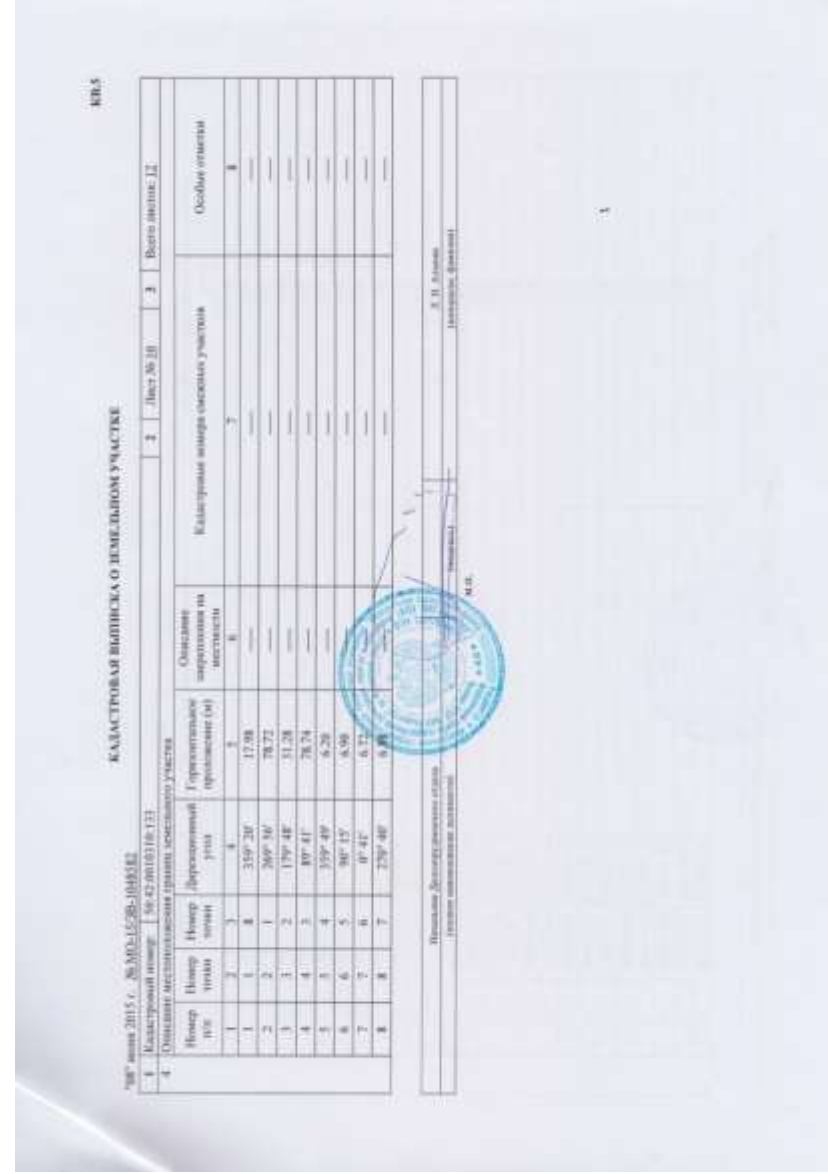
Итого земель: 12

Приватизация. Дата вступления в законную силу решения о предоставлении земельного участка - 14.07.2011. Иные обременения (обременения) отсутствуют.

И.И. Акимов
Директор филиала







№П/листа 2015 г. № ДА/С/Л/С/В-2018/32

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№К/б

1. Кадастровый номер: 50:02:0010101:013

4. Описание поворотных точек границ земельного участка

№ п/п	Координаты			4	5	6	7	8
	X	Y	Z					
1	489622.27	2188210.65	—	—	—	—	—	0.30
2	489622.49	2188209.97	—	—	—	—	—	0.30
3	489623.79	2188209.26	—	—	—	—	—	0.30
4	489623.32	2188210.52	—	—	—	—	—	0.30
5	489647.17	2188210.54	—	—	—	—	—	0.30
6	489640.43	2188203.96	—	—	—	—	—	0.30
7	489640.25	2188218.44	—	—	—	—	—	0.30
8	489622.48	2188247.61	—	—	—	—	—	0.30
9	489622.91	2188247.45	—	—	—	—	—	0.30
10	489623.53	2188247.41	—	—	—	—	—	0.30
11	489635.92	2188247.54	—	—	—	—	—	0.30
12	489629.92	2188247.87	—	—	—	—	—	0.30
13	489629.32	2188247.87	—	—	—	—	—	0.30
14	489629.37	2188250.77	—	—	—	—	—	0.30
15	489635.93	2188258.75	—	—	—	—	—	0.30
16	489648	2188247.47	—	—	—	—	—	0.30
17	489641.44	2188242.51	—	—	—	—	—	0.30
18	489641.45	2188250.68	—	—	—	—	—	0.30
19	489648.01	2188250.63	—	—	—	—	—	0.30
20	489633.68	2188278.75	—	—	—	—	—	0.30
21	489653.34	2188278.76	—	—	—	—	—	0.30
22	489649.49	2188278.71	—	—	—	—	—	0.30
23	489648.83	2188278.48	—	—	—	—	—	0.30
24	489646.84	2188260.88	—	—	—	—	—	0.30
25	489617.66	2188260.88	—	—	—	—	—	0.30
26	489641.47	2188276.68	—	—	—	—	—	0.30

Итого: 0.30

И. П. Колесов
директор филиала

№П/листа 2015 г. № ДА/С/Л/С/В-2018/32

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№К/б

1. Кадастровый номер: 50:02:0010101:013

4. Описание поворотных точек границ земельного участка

№ п/п	Координаты			4	5	6	7	8
	X	Y	Z					
27	489622.43	2188276.77	—	—	—	—	—	0.30
28	489649.21	2188251.07	—	—	—	—	—	0.30
29	489644.85	2188278.49	—	—	—	—	—	0.30
30	489644.76	2188278.48	—	—	—	—	—	0.30
31	489644.60	2188278.25	—	—	—	—	—	0.30
32	489644.32	2188278.16	—	—	—	—	—	0.30
33	489644.01	2188278.18	—	—	—	—	—	0.30
34	489643.77	2188278.30	—	—	—	—	—	0.30
35	489643.56	2188278.54	—	—	—	—	—	0.30
36	489643.47	2188278.83	—	—	—	—	—	0.30
37	489643.51	2188279.18	—	—	—	—	—	0.30
38	489643.79	2188279.49	—	—	—	—	—	0.30
39	489644.05	2188279.63	—	—	—	—	—	0.30
40	489644.48	2188279.63	—	—	—	—	—	0.30
41	489644.72	2188279.45	—	—	—	—	—	0.30
42	489644.03	2188279.20	—	—	—	—	—	0.30
43	489644.07	2188278.47	—	—	—	—	—	0.30

Итого: 0.30

И. П. Колесов
директор филиала

Государственное унитарное предприятие Московской области
 "Московское областное бюро технической инвентаризации"
 Мытищинский филиал ГУП МО "МОБТИ"
 Долгосрочное отделение
Полномочия: управление, обслуживание государственной инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ
 Здание котельной
назначение: объект технического

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область
Район	
Муниципальное образование	Тип Наименование
Населенный пункт	Тип Наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип Наименование
Номер дома	
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	А
Иное описание местоположения	город Долгоруковский, шоссе Лихачевское, д.8

Инвентарный номер	029:044-2581
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 20 июля 2005 г.
дата обследования объекта в натуре

2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:10000	5
6	6. План объекта М 1:500	6
7	7. Планы этажей здания М 1:200	7
8	8. Эпселикация к плану этажей здания	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование Здание котельной

Год завершения строительства 1986

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен каменные

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 1969 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 297,9 кв.м

Площадь застройки 376,9 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

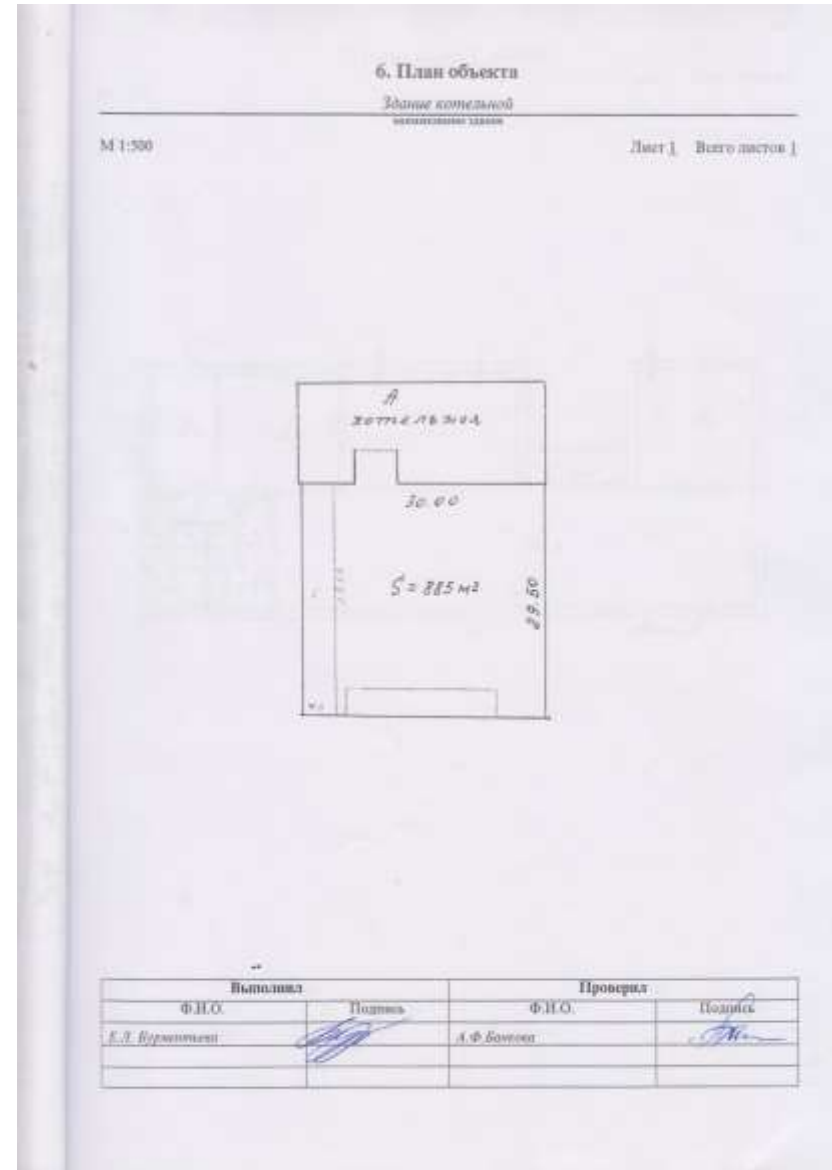
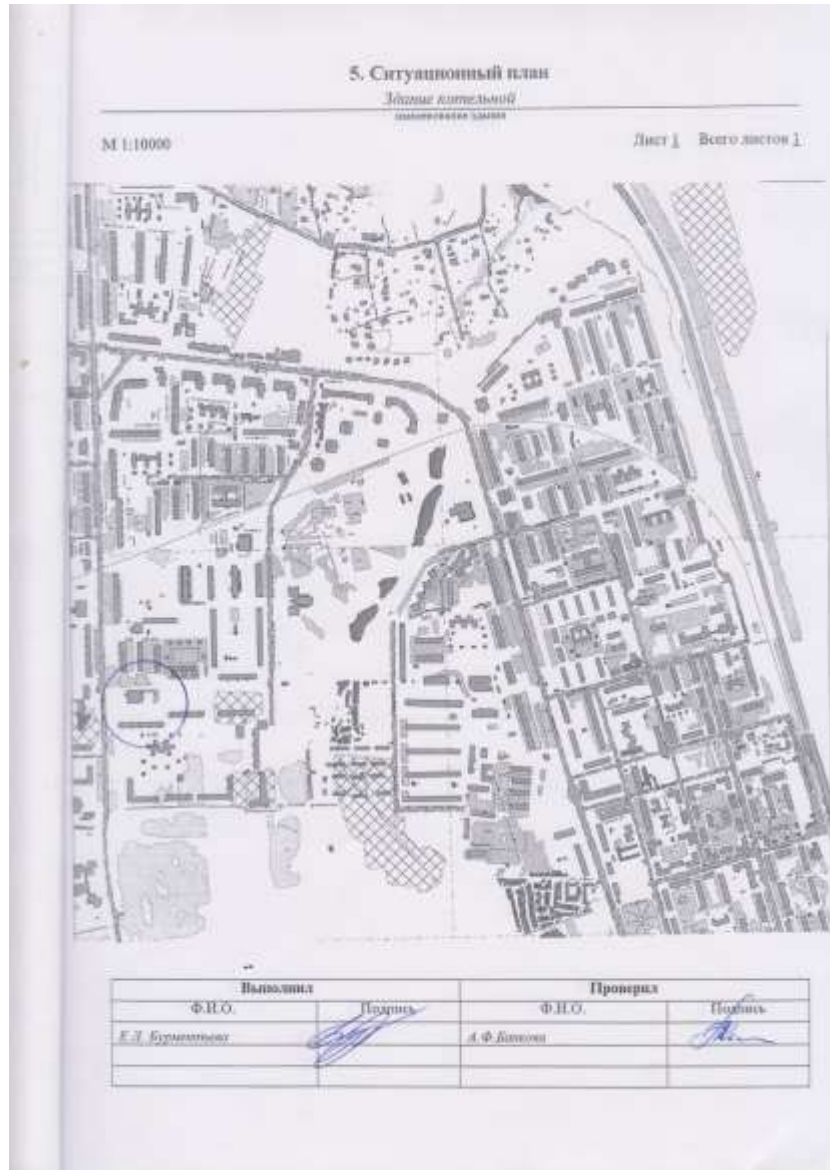
3.4. Примечание

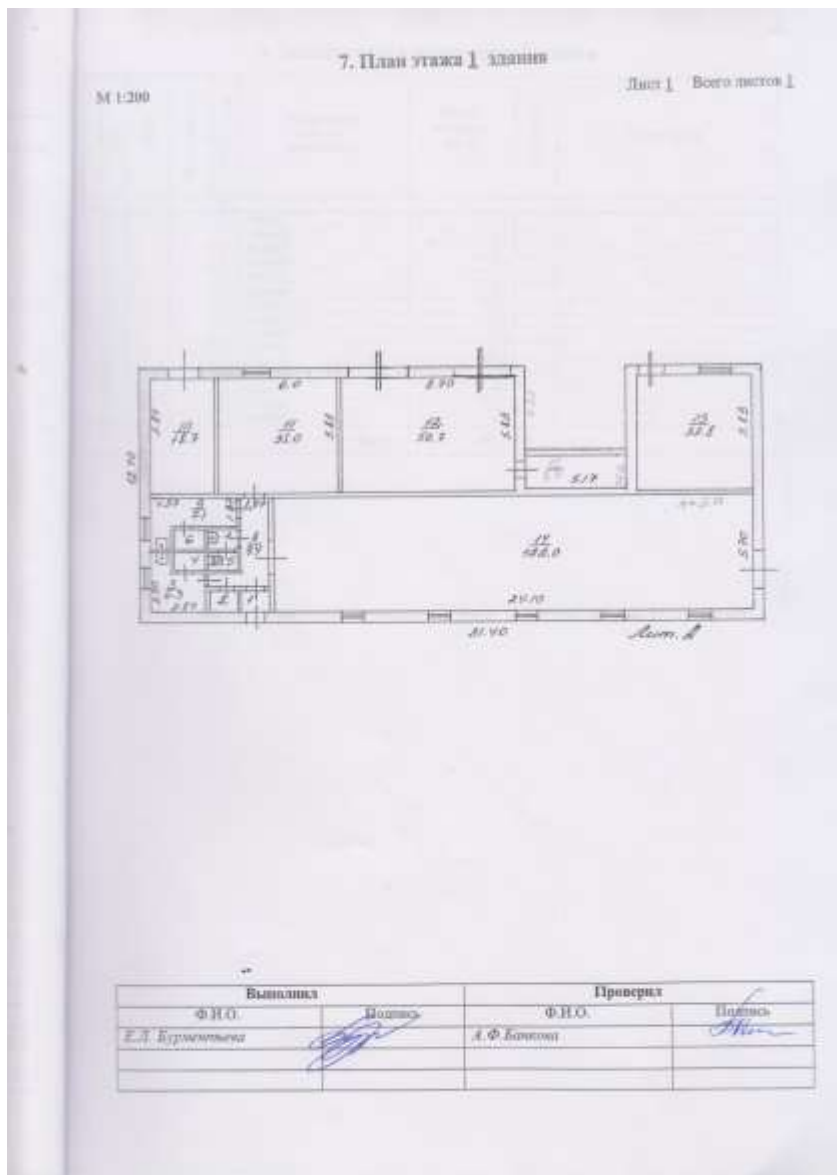
стр. 3

4. Состав объекта

№ по плану Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 29 июля 2005 г. (руб.)
1	2	3	4	5
А	основное строение	1986		

стр. 4







8. Экспликация к плану этажей здания

№ в плане по плану	Этаж	№ помещения	№ на плане	Наименование частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А			1	тамбур	1,3		
А			2	кладовая	1,3		
А			3	гардероб	8,3		
А			4	кладовая	1,4		
А			5	туалет	1,4		
А			6	кладовая	1,3		
А			7	туалет	1,2		
А			8	гардероб	5,4		
А			9	гардероб	5,1		
А			10	кладовая	18,7		
А			11	кладовая	25,0		
А			12	кладовая	26,7		
А			13	кладовая	33,8		
А			14	кладовая	122,0		
А			15	кладовая	8,4		
Всего:					297,9		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Е.Л. Бурмачев		А.Ф. Басов	

стр. 9



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание
для объектов капитального строительства

нежилое здание
для объектов объектов недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Долгопрудный
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	шоссе
	Наименование	Лыжниковское
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А.а	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	029-044-2578

Технический паспорт составлен по состоянию на 20 июля 2005 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Чайка"		Митищинский филиал ГУП МО "МОБТИ" Долгопрудинский отдел	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Генеральный директор Калачев А.Г.		Руководитель комплексной производственной группы А.В. Ковалев	

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:10000	3
6	6. План объекта М 1:500	6
7	7. Планы этажей здания М 1:200	7,8
8	8. Экспликация к плану этажей здания	9,10
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	11

стр. 2

3. Общие сведения о здании

наименование двухэтажное здание

год завершения строительства 1986

год ввода в эксплуатацию —

Ватерпас стен бывшие

Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей —

Строительный объем 8960 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 2 110,0 кв.м

Площадь застройки 1232,2 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание —

3.1. Стоимость

балансовая стоимость (для юридических лиц) — руб.

инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта для физических лиц) — руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

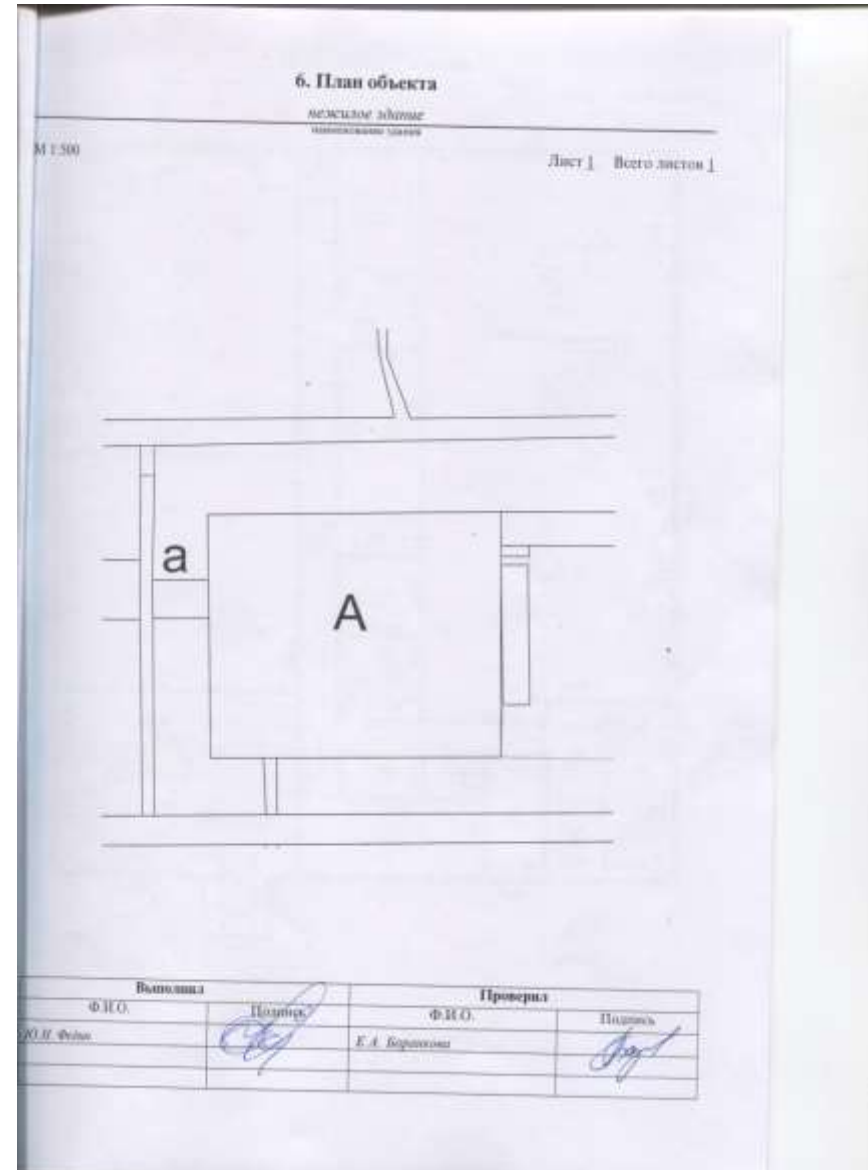
3.4. Примечание

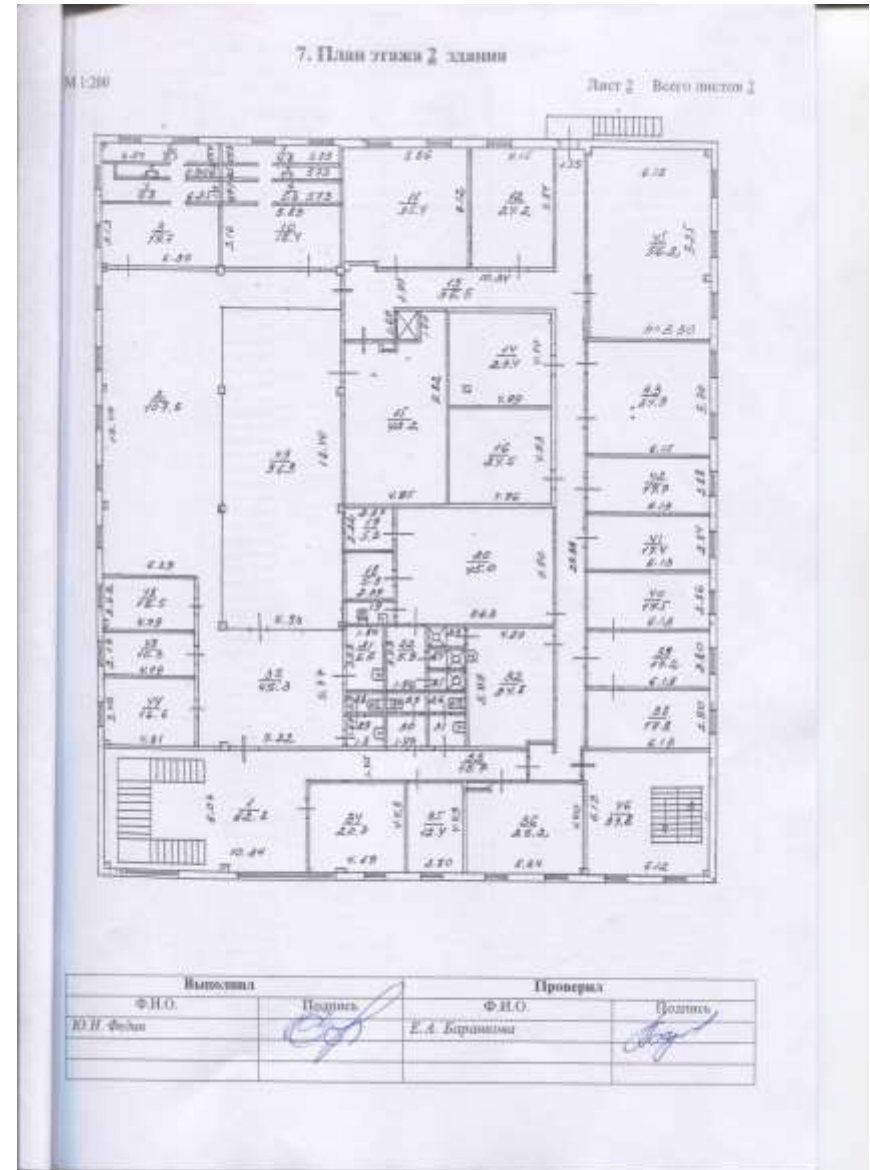
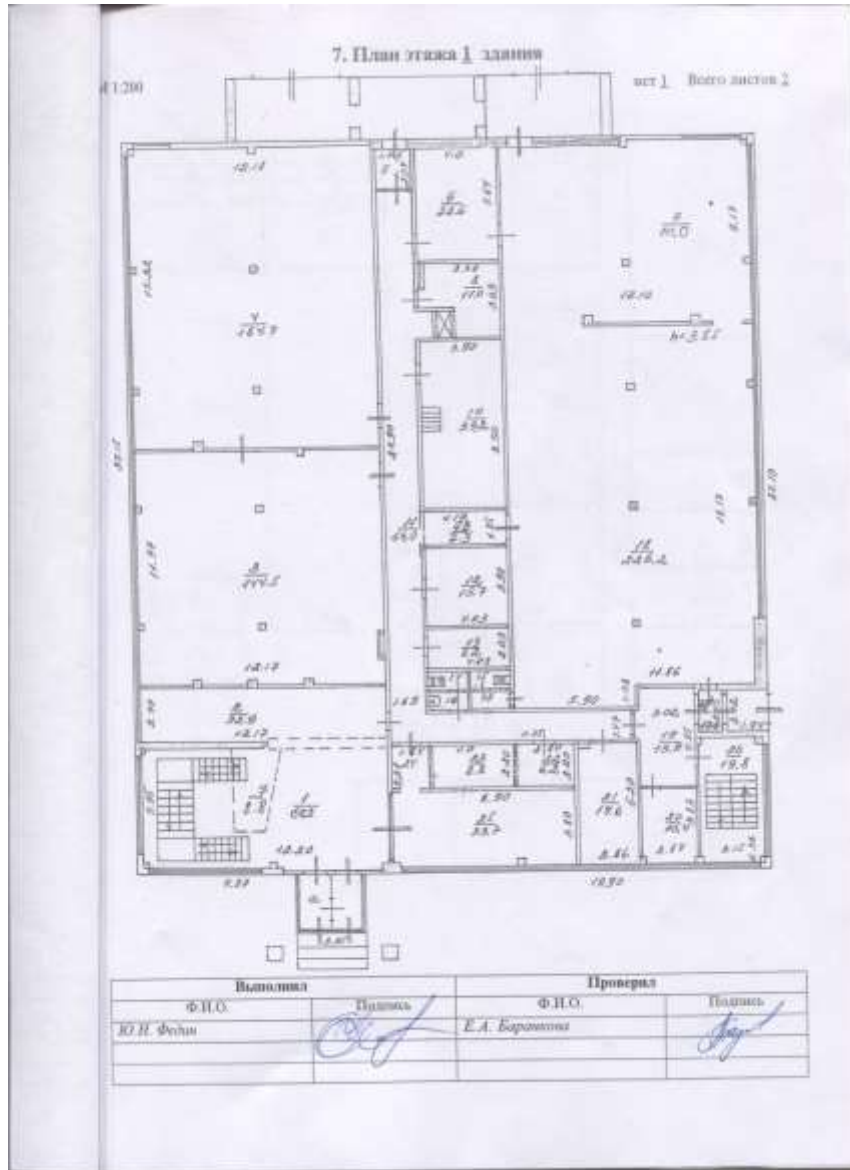
стр. 3

4. Состав объекта

Место нахождения Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию здания (или завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 30 июля 2005 г. (руб.)
1	2	3	4	5
А	основное строение	1986		
в	тамбур	-		

стр. 4





8. Экспликация к плану этажей здания

№ п. документа по плану	Этаж	№ комнаты	№ по плану	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
А	1	1	1	КОМНАТА	64,2		
А		2	2	КОМНАТА	32,9		
А		3	3	КОМНАТА	144,3		
А		4	4	КОМНАТА	184,7		
А		5	5	КОМНАТА	1,6		
А		6	6	КОМНАТА	22,6		
А		7	7	КОМНАТА	6,8		
А		8	8	КОМНАТА	11,6		
А		9	9	КОМНАТА	111,6		
А		10	10	КОМНАТА	31,2		
А		11	11	КОМНАТА	64,6		
А		12	12	КОМНАТА	15,7		
А		13	13	КОМНАТА	8,1		
А		14	14	КОМНАТА	1,7		
А		15	15	КОМНАТА	1,7		
А		16	16	КОМНАТА	1,7		
А		17	17	КОМНАТА	1,7		
А		18	18	КОМНАТА	236,7		
А		19	19	КОМНАТА	11,9		
А		20	20	КОМНАТА	16,4		
А		21	21	КОМНАТА	17,5		
А		22	22	КОМНАТА	6,8		
А		23	23	КОМНАТА	6,8		
А		24	24	КОМНАТА	4,0		
А		25	25	КОМНАТА	22,7		
А		26	26	КОМНАТА	18,8		
А		27	27	КОМНАТА	2,3		
А		28	28	КОМНАТА	7,7		
А	1	1	1	КОМНАТА	62,8		
А		2	2	КОМНАТА	18,7		
А		3	3	КОМНАТА	6,8		
А		4	4	КОМНАТА	3,7		
А		5	5	КОМНАТА	3,7		
А		6	6	КОМНАТА	3,7		
А		7	7	КОМНАТА	4,8		
А		8	8	КОМНАТА	3,7		
А		9	9	КОМНАТА	3,6		
А		10	10	КОМНАТА	18,4		
А		11	11	КОМНАТА	13,4		
А		12	12	КОМНАТА	24,2		
А		13	13	КОМНАТА	75,3		
А		14	14	КОМНАТА	21,4		
А		15	15	КОМНАТА	41,2		
А		16	16	КОМНАТА	24,3		
А		17	17	КОМНАТА	3,3		
А		18	18	КОМНАТА	3,3		
А		19	19	КОМНАТА	7,8		
А		20	20	КОМНАТА	43,8		
А		21	21	КОМНАТА	3,3		
А		22	22	КОМНАТА	3,9		
А		23	23	КОМНАТА	1,7		
А		24	24	КОМНАТА	1,6		
А		25	25	КОМНАТА	1,6		
А		26	26	КОМНАТА	1,6		
А		27	27	КОМНАТА	1,6		
А		28	28	КОМНАТА	1,6		
А		29	29	КОМНАТА	1,6		
А		30	30	КОМНАТА	4,0		
А		31	31	КОМНАТА	2,3		
А		32	32	КОМНАТА	4,0		
А		33	33	КОМНАТА	24,8		
А		34	34	КОМНАТА	15,7		
А		35	35	КОМНАТА	20,7		

1	2	3	4	5	6	7	8
А		33	КОМНАТА		27,4		
А		36	КОМНАТА		25,7		
А		37	КОМНАТА		45,3		
А		38	КОМНАТА		17,8		
А		39	КОМНАТА		17,2		
А		40	КОМНАТА		15,5		
А		41	КОМНАТА		13,4		
А		42	КОМНАТА		15,3		
А		43	КОМНАТА		34,8		
А		44	КОМНАТА		18,4		
А		45	КОМНАТА		36,2		
А		46	КОМНАТА		17,8		
А		47	КОМНАТА		10,1		
А		48	КОМНАТА		12,3		
А		49	КОМНАТА		36,3		
<i>Всего:</i>					2110,8		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
И.И. Феликс	<i>[Подпись]</i>	Е.А. Барышова	<i>[Подпись]</i>

стр. 11

Х.И.И. 2018

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(данный, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание
(тип объекта кадастрового учета)

Дата 18.03.2018 г.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 029:044:2578

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование межкомн. здание

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Дзюльковский
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	тип	поселок
	наименование	Дзюльское
Номер дома	б	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	А, а	
Иное описание местоположения	---	

1.3. Основная характеристика: общая площадь 2 110,0 кв.м
(кв.м) (кв.м) (кв.м)

Степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: межкомн. здание

1.5. Этажности: количество этажей 2, количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1986

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества _____

1.8. Присущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. Примечание: *Исторический кадастровый паспорт составлен на основании исторического кадастрового плана № 029:044:2578 по состоянию на 20.07.2005 г.
На кадастровом плане объекта недвижимого имущества обозначены условные границы земельного участка, не позволяющие однозначно определить этот земельный участок в качестве индивидуально-определенной вещи.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Долгопрудненский филиал
Свидетельство об аккредитации №106 от 16 октября 2005 г.

Руководитель комплексной проектно-строительной группы *[Подпись]* Бузинов Н.М.
(подпись, должность)

М.П.




КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)
Лист № 2 из 2 листов 2

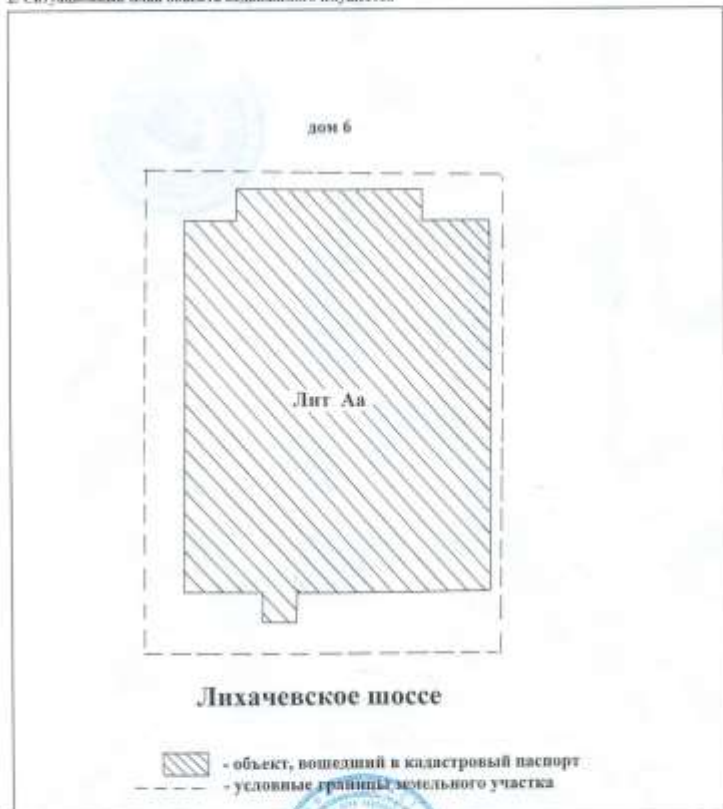
Здание

(для объектов недвижимости)

Кадастровый номер _____

Идентификационный номер (также присвоенный учетный номер) 029-044-2378

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:400

Руководитель комплексной производственной группы



Бузенко И.М.
Генеральный директор

ЕГРН
государственный реестр недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.07.2017 г., поступивший на рассмотрение 19.07.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
информация:			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов _____
19.07.2017 № 09/2017/23251607		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	
Номер кадастрового квартала:	50:42:0010310		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.11.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, дом 6		
Площадь:	248 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб:	3367354,00		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятий как государственного имущества:			
Государственный регистратор		ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
информация:			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов _____
19.07.2017 № 09/2017/23251607		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	
Категория земель:			
Вид разрешенного использования:	Для эксплуатации строения		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровых инженерах, осуществляющих кадастровые работы, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон 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, исторической зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, включая заказники, памятники, заказники, заказники:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межгосударственной территории:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕФРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

Земельный участок				
<small>(информация об объекте недвижимости)</small>				
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
19.07.2017	№ 99-01/17-2020/007			
Кадастровый номер:		50:42:0101010-133		

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о покупке земельного участка (или) заключении договора, поручения/указания предоставления в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящихся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства недвижимого имущества социального использования или недвижимого имущества иного назначения:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образован 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 государственной собственности на которых не разграничены:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного блока и местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют
Статус участка об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Сособы сменить:	
Получатель выписки:	Систерова Наталья Николаевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕФРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Земельный участок		
<small>(информация об объекте недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2
19.07.2017	№ 99-01/17-2020/007	
Кадастровый номер:		50:42:0101010-133
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закртытый реальный партнер инвестиционной фондом "Активс дев"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 50-50/01-50/061/003/2016-1034-2 от 24.03.2016
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	3.1.1.1	Земельный участок находится в доверительном управлении. Доверительное управление дата государственной регистрации: 24.03.2016 номер государственной регистрации: 50-50/01-50/061/003/2016-1034-2 дата, на которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 24.03.2016 по 30.11.2030 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "КОП Калуга" (Удобритель "Активс дев"), ИНН: 7703027413 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым реальным партнерством инвестиционной фондом "Активс дев", зарегистрировано 22 декабря 2016 г. № 2062 НАО.ч от 04.12.2016
4. Договор участия в долевом строительстве:		данные отсутствуют
5. Записанные в судейском порядке права требования:		данные отсутствуют
6. Сведения о взыскании 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 (требования, прекращение права), ограничение 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 ЕФРН
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			
<small>из Единого государственного реестра недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3	Всего листов выписки
18.07.2017	№ 00-2017/23251807		
Кадастровый номер:		50-42-0010310-133	
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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>из Единого государственного реестра недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3	Всего листов выписки
18.07.2017	№ 00-2017/23251807		
Кадастровый номер:		50-42-0010310-133	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.1

Земельный участок			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № <u>3.1</u>	Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u>	Всего листов выписки
19.07.2017 № 09/2017/2025/1807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

Описание местоположения границ земельного участка								
№ п/п	№ п/п		Дирекционный угол	Горизонтальные проложения, м	Способы закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
	начальная	оконечная					№ п/п	№ п/п
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	544	545	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	544	562	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	545	546	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	546	547	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	547	548	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	548	549	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	549	561	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	561	562	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № <u>4</u>	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u>	Всего листов выписки
19.07.2017 № 09/2017/2025/1807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:42:0010310:133.2</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № <u>4</u>	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u>	Всего листов выписки
19.07.2017 № 09/2017/2025/1807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:42:0010310:133.3</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № <u>4</u>	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u>	Всего листов выписки
19.07.2017 № 09/2017/2025/1807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:02:0010310:133.8	
50:02:0010310:133.8			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условно обозначены	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок				
(по объекту недвижимости)				
Лист №	Раздела №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
18.07.2017	№ 99-2017/2025/1007			
Кadaстровый номер:		50:02:0010310:133		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:02:0010310:133.9	
50:02:0010310:133.9			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условно обозначены	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок				
(по объекту недвижимости)				
Лист №	Раздела №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
18.07.2017	№ 99-2017/2025/1007			
Кadaстровый номер:		50:02:0010310:133		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:02:0010310:133.6	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:02:0010310:133.6	
50:02:0010310:133.6			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условно обозначены	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок				
(по объекту недвижимости)				
Лист №	Раздела №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
18.07.2017	№ 99-2017/2025/1007			
Кadaстровый номер:		50:02:0010310:133		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:02:0010310:133.7	
50:02:0010310:133.7			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условно обозначены	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.1

Земельный участок		
информация		
Лист № _____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: _____	Всего разделов: _____
18.07.2017 № 99-2017/20251807		
Кадастровый номер: 50:03:0010510:133		
Участковый номер части	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
данные отсутствуют	980	МП "НАРЖА". Договор аренды земельного участка № 1/03-43-146Д. Временные. Дата истечения срока действия арендного характера - 14.07.2011.
2	1193,54	Постановление главы администрации № 469-ПГ. Временные. Дата истечения срока действия арендного характера - 14.07.2011.
3	20,38	Постановление главы администрации № 469-ПГ. Временные. Дата истечения срока действия арендного характера - 14.07.2011.
4	20,84	Постановление главы администрации № 469-ПГ. Временные. Дата истечения срока действия арендного характера - 14.07.2011.
5	372,14	Постановление главы администрации № 469-ПГ. Временные. Дата истечения срока действия арендного характера - 14.07.2011.
6	110,11	Постановление главы администрации № 469-ПГ. Временные. Дата истечения срока действия арендного характера - 14.07.2011.
7	1,71	Постановление главы администрации № 469-ПГ. Временные. Дата истечения срока действия арендного характера - 14.07.2011.
данные отсутствуют	980	Объект с ограниченной ответственностью "КОП Калуга Управление Асфальт".
Государственный регистратор		
полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕФРН
	М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок			
информация			
Лист № _____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
18.07.2017 № 99-2017/20251807			
Кадастровый номер: 50:03:0010510:133			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Участковый номер части: 1					
Система координат: Зона № _____					
Номер точки	Координаты, м			Список закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность, выраженная координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
Государственный регистратор			подпись	ФГИС ЕФРН	
			М.П.	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Лист 4 из 4

Земельный участок			
(по объекту недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2	Всего листов выписки
18.07.2017	№ 00/2017/23251807		
Кадастровый номер:		50:02:010310:133	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Лист 4 из 4

Земельный участок			
(по объекту недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2	Всего листов выписки
18.07.2017	№ 00/2017/23251807		
Кадастровый номер:		50:02:010310:133	

Сведения о кадастровых точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-80, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Способ закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат кадастровых точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	489522.37	2188210.65	данные отсутствуют	0,3
1	489522.37	2188210.65	данные отсутствуют	0,3
2	489540.35	2188210.44	данные отсутствуют	0,3
3	489540.43	2188203.56	данные отсутствуют	0,3
4	489547.15	2188203.84	данные отсутствуют	0,3
5	489547.12	2188210.54	данные отсутствуют	0,3
8	489553.52	2188210.52	данные отсутствуют	0,3
9	489553.53	2188247.45	данные отсутствуют	0,3
10	489552.81	2188247.45	данные отсутствуют	0,3
11	489522.48	2188247.81	данные отсутствуют	0,3
Государственный регистратор:			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности:			инициалы, фамилия	
			М.П.	

Сведения о кадастровых точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-80, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Способ закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат кадастровых точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
12	489535.90	2188247.54	данные отсутствуют	0,3
12	489535.90	2188247.54	данные отсутствуют	0,3
13	489535.93	2188250.73	данные отсутствуют	0,3
14	489529.55	2188250.77	данные отсутствуют	0,3
15	489529.54	2188247.57	данные отсутствуют	0,3
Государственный регистратор:			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности:			инициалы, фамилия	
			М.П.	

Копии предоставленных документов (28/60)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист 4 из 4

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист № _____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 _____	Всего объектов _____	Всего листов выписки _____
19.07.2017 № 89/2017/23251807			
Квартальный номер:		50-40-010310-133	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: А				
Система координат: МСК-80, зона 2				
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
16	489646	2186247.47	данные отсутствуют	0.3
16	489646	2186247.47	данные отсутствуют	0.3
17	489648.01	2186250.65	данные отсутствуют	0.3
18	489641.45	2186250.89	данные отсутствуют	0.3
19	489641.44	2186247.51	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист 4 из 4

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист № _____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 _____	Всего объектов _____	Всего листов выписки _____
19.07.2017 № 89/2017/23251807			
Квартальный номер:		50-40-010310-133	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: Б				
Система координат: МСК-80, зона 2				
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
7	489653.75	2186286.35	данные отсутствуют	0.3
7	489653.75	2186286.35	данные отсутствуют	0.3
8	489632.47	2186286.37	данные отсутствуют	0.3
20	489622.42	2186276.77	данные отсутствуют	0.3
21	489641.67	2186276.88	данные отсутствуют	0.3
22	489641.66	2186280.66	данные отсутствуют	0.3
23	489646.84	2186280.66	данные отсутствуют	0.3
24	489646.85	2186276.66	данные отсутствуют	0.3
25	489646.4	2186276.71	данные отсутствуют	0.3
26	489653.34	2186276.76	данные отсутствуют	0.3
27	489653.66	2186276.75	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист 4 из 4

Земельный участок:			
(информационно)			
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u>	Всего объектов	Всего листов выписки
19.07.2017 № 89/2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:40:004010-133	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 6				
Система координат: МСК-80, зона 2				
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
10	489542.91	2186247.48	данные отсутствуют	0.3
18	489548	2186247.47	данные отсутствуют	0.3
16	489548	2186247.47	данные отсутствуют	0.3
17	489548.01	2186250.65	данные отсутствуют	0.3
25	489548.4	2186276.71	данные отсутствуют	0.3
38	489553.34	2186276.76	данные отсутствуют	0.3
38	489548.21	2186251.07	данные отсутствуют	0.3
Государственный реестр недвижимости				ФГИС ЕФРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист 4 из 4

Земельный участок:			
(информационно)			
Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u>	Всего объектов	Всего листов выписки
19.07.2017 № 89/2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:40:004010-133	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 7				
Система координат: МСК-80, зона 2				
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
28	489544.85	2186276.49	данные отсутствуют	0.3
29	489544.85	2186276.49	данные отсутствуют	0.3
30	489544.97	2186276.87	данные отсутствуют	0.3
31	489544.91	2186279.2	данные отсутствуют	0.3
32	489544.72	2186279.45	данные отсутствуют	0.3
33	489544.46	2186279.61	данные отсутствуют	0.3
34	489544.02	2186276.63	данные отсутствуют	0.3
35	489543.75	2186276.49	данные отсутствуют	0.3
36	489543.51	2186279.18	данные отсутствуют	0.3
37	489543.47	2186276.65	данные отсутствуют	0.3
38	489543.56	2186276.54	данные отсутствуют	0.3
39	489543.77	2186276.2	данные отсутствуют	0.3
40	489544.01	2186276.18	данные отсутствуют	0.3
41	489544.30	2186276.16	данные отсутствуют	0.3
42	489544.6	2186276.25	данные отсутствуют	0.3
43	489544.76	2186276.36	данные отсутствуют	0.3
Государственный реестр недвижимости				ФГИС ЕФРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Копии предоставленных документов (30/60)

Напечатать Сохранить

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 19.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 19.07.2017 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Сведения	
вид объекта недвижимости:	
Лист № _____ Раздела 3 _____	Всего листов раздела 3 _____
19.07.2017 № 88/2017/23248027	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: _____
50:42:0000000:1807	
Номер кадастрового квартала:	
50:42:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	
26.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	
(Индентификационный номер: 028 044-2581)	
Адрес:	
Московская область, г. Доломитовый, ш. Пискаревское, д. 6	
Площадь, кв. м:	
207,9	
Назначение:	
жилищное здание	
Наименование:	
Котельная	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	
1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:	
Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	
1988	
Год завершения строительства:	
1988	
Кадастровая стоимость, руб.:	
3058520,00	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

На основании запроса от 19.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 19.07.2017 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Сведения	
вид объекта недвижимости:	
Лист № _____ Раздела 3 _____	Всего листов раздела 3 _____
19.07.2017 № 88/2017/23248027	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: _____
50:42:0000000:1807	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящий в состав единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположен на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об исключении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Соблюдает:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют
Получатель выписки:	Систерова Наталья Николаевна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Р/Ч № 111/05 от 09.07.2016

ДОГОВОР № А16-8342-А-5

г. Москва « 01 » июля 2016 г.

КСР Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ рейтингный «Актив два», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «МегаФон», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Руководителя по инфраструктуре ОПДО "Север" Лобова Алексея Сергеевича, действующего на основании доверенности № 6/143-15 от 17.03.2015г., совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) территорию крыши Здания площадью 4 кв.м. (далее – «**Помещение**»), расположенного по адресу: г. Драгосудный, Лихачевское ш., д. 6, кадастровый (условный) номер 50:02:0000000-0162 (далее – «**Здание**»), для размещения и эксплуатации оборудования базовой станции радиотелефонной связи (далее – «**БС**»). План размещения оборудования указан в **Приложении №1** к Договору.

Арендодатель также предоставляет Арендатору возможность разместить итно-федеральное устройство БС Арендатора на крыше Здания (далее – «**АФУ**») по согласованной Сторонами схеме, приведенной в **Приложении №1**, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Оборудование БС и АФУ совместно именуется далее по тексту Договора «**Оборудование**».

1.2. Помещение, указанное в п.1.1 Договора, принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-ББ № 512680 от 24.03.2016 г. выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московский, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «24» марта 2016 г. внесена запись регистрации № 50-50/001-50/061/002/2016-1033/2.

2. Обязанности Арендодателя

Арендодатель принимает на себя следующие обязательства:

2.1. Передать Арендатору в течение 5 календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора по акту приема-передачи (Приложение № 4 к Договору) во временное владение и пользование (аренду) Помещение, указанное в п. 1.1 настоящего Договора, а также обеспечить возможность размещения АФУ на крыше Здания в соответствии с Приложением № 1.

2.2. Обеспечивать возможность бесперебойного электроснабжения Помещения и размещенного Арендатором Оборудования.

2.3. Обеспечить возможность подключения к внутренней трехфазной сети электропитания напряжением 380 вольт Оборудования Арендатора с установленной

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в аренду (арендователи) и арендаторы (аренда) в объект недвижимости

Сведения о зарегистрированном объекте

Идентификационный номер объекта недвижимости: 50:02:0000000-0162

1. Помещение (арендователь)	Идентификационный номер - Значение реального объекта недвижимости (условный код) «Итого кв.» значение в каталоге устанавливается на основании данных кадастрового фонда. Значение устанавливается при регистрации недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с требованиями к информации о объекте недвижимости.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Юридическая обремененность: № 50:00/001-50/061/002/2014-1033/2 от 24.03.2016
3. Документ о покупке	3.1. Информация об арендователе
4. Адрес	23.07.2014
5. Дата государственной регистрации права	50:06:020043014-128
6. Вид государственной регистрации права, на которую установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	с 23.07.2014 по 13 мая
7. Вид, номер и дата государственной регистрации права	Объект с ограниченной ответственностью "Высота Бизнес", ИНН: 50:06/020
8. Вид государственной регистрации права	23.07.2014, № 50:06/02042014-128
9. Дата государственной регистрации права	24.03.2016
10. Вид государственной регистрации права, на которой установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	50:00/001-50/061/002/2014-1033/2
11. Вид государственной регистрации права	с 24.03.2016 по 30.11.2016
12. Вид государственной регистрации права	Объект с ограниченной ответственностью "КСР Капитал Управление Ассими", ИНН: 50:06/020
13. Вид государственной регистрации права	23.07.2014, № 50:06/02042014-128
14. Вид государственной регистрации права	24.03.2016
15. Вид государственной регистрации права	с 24.03.2016 по 30.11.2016
16. Вид государственной регистрации права	Объект с ограниченной ответственностью "КСР Капитал Управление Ассими", ИНН: 50:06/020
17. Вид государственной регистрации права	23.07.2014, № 50:06/02042014-128
18. Вид государственной регистрации права	24.03.2016
19. Вид государственной регистрации права	с 24.03.2016 по 30.11.2016
20. Вид государственной регистрации права	Объект с ограниченной ответственностью "КСР Капитал Управление Ассими", ИНН: 50:06/020

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в аренду (арендователи) и арендаторы (аренда) в объект недвижимости

Идентификационный номер объекта недвижимости: 50:02:0000000-0162

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в аренду (арендователи) и арендаторы (аренда) в объект недвижимости

Идентификационный номер объекта недвижимости: 50:02:0000000-0162

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в аренду (арендователи) и арендаторы (аренда) в объект недвижимости

Идентификационный номер объекта недвижимости: 50:02:0000000-0162

мощностью до 10 кВт, а также к контуру заземления и к контуру молниезащиты. Точку подключения передать техническими условиями (ТУ) на присоединение мощности.

2.4. Обеспечить Арендатору возможность подключения оборудования БС, находящегося в Помещении, к АФУ. Предоставить Арендатору возможность прокладки соединительных кабелей, обеспечивающих работу Оборудования, в соответствии с согласованной Сторонами документацией.

2.5. Обеспечивать Арендатору (сотрудникам, представителям, подрядчикам Арендатора) беспрепятственный ежедневный (в рабочие и праздничные дни) круглосуточный доступ к Помещению и к Оборудованию в целях монтажа, эксплуатации и технического обслуживания Оборудования с правом проноса (вноса и выноса) измерительных и иных приборов, инструментов, аппаратуры и Оборудования. Арендатор обязан предоставлять Арендодателю на согласование в письменной форме перечень сотрудников, представителей, подрядчиков Арендатора, имеющих право доступа в Помещение и Оборудованию в указанных целях. Арендодатель в течение 24 часов с момента получения указанного перечня обязан в письменной форме сообщить о результатах его согласования, при этом, Арендодатель не вправе необоснованно отказать в его утверждении.

2.6. В случае возникновения (опасности возникновения) ситуаций (обстоятельств), связанных с эксплуатацией Здания и/или Помещения, которые могут повлиять на выполнение Сторонами условий настоящего Договора, оповестить об этом Арендатору по телефону: 8 800 550 27 70 342, принять все возможные меры по их устранению.

2.7. Обеспечивать устранение последствий аварий и/или технических повреждений, произошедших не по вине Арендатора.

2.8. Самостоятельно осуществлять и нести ответственность за эксплуатацию Здания и обеспечивать содержание в исправном состоянии и нормальное функционирование его инженерных систем (электропитание, отопление и пр.)

2.9. Своевременно, выставлять Арендатору счета на оплату в сроки, установленные настоящим Договором, а также своевременно, до 5-го числа месяца, следующего за расчетным, предоставлять счета-фактуры.

2.10. В целях обеспечения электромагнитной совместимости Оборудования Арендатора с оборудованием радиотелефонной связи других операторов сотовой связи, а также в целях предотвращения помех для работы Оборудования Арендатора предварительно письменно согласовывать с Арендатором размещение в Здании оборудования связи третьих лиц – операторов сотовой связи.

2.11. В срок не позднее, чем за 1 (один) месяц в письменной форме уведомлять Арендатора о планируемых работах по капитальному ремонту Здания, кровли Здания, других структурных элементов Здания, способных повлиять на выполнение Сторонами своих обязательств по Договору. Информация о других плановых и профилактических работах предоставляется Арендатору в разумный срок.

2.12. В случае отказа Арендодателя от пролонгации действия Договора после окончания срока его действия, Арендодатель обязуется в письменной форме уведомить об этом Арендатора не позднее чем за 1 (один) месяц до даты прекращения Договора истечением Срока его действия.

3. Обязанности Арендатора

Арендатор принимает на себя следующие обязательства:

3.1. Принять во временное владение и пользование (аренду) передаваемое Арендодателем в соответствии с п. 2.1 Помещение в течение 5 календарных дней с даты

подписания Сторонами настоящего Договора на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи.

3.2. Разместить на крыше Здания АФУ БС в соответствии с согласованной Сторонами схемой.

3.3. Использовать Помещение исключительно в целях, предусмотренных условиями настоящего Договора.

3.4. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты прекращения Договора, а в случае несоблюдения Арендодателем срока уведомления, предусмотренного п. 2.12. Договора в течение 1 (одного) месяца с даты прекращения Договора, демонтировать Оборудование и возратить Арендодателю по акту приема-передачи Помещение в исправном состоянии с учётом нормального износа. По письменной договоренности (двухсторонний акт) Сторон, Арендатор может не демонтировать созданные им неотделимые и (или) отдельные улучшения при демонтаже Оборудования.

3.5. Соблюдать правила внутриобъектового и пропускного режима, действующие на территории Арендодателя. Арендодатель обязуется предварительно в письменной форме ознакомить Арендатора с правилами внутриобъектового и пропускного режима, а также с любыми изменениями и дополнениями к таким правилам.

3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности во время монтажа и эксплуатации Оборудования. Если в результате их нарушений Арендодатель понесет убытки, то Арендатор обязуется возместить документально подтвержденные убытки.

3.7. Все работы в процессе строительства, монтажа, ввода в эксплуатацию и эксплуатации производить в соответствии с правилами техники безопасности, ПУЭ и иными применимыми нормативными актами.

3.8. Содержать предоставленное Помещение в технически исправном состоянии и чистоте. При выполнении монтажных работ, в процессе эксплуатации и технического обслуживания Оборудования обеспечить сохранность Помещения и кровли, а в случае повреждения указанного имущества по вине Арендатора - произвести ремонт за свой счет.

3.9. Монтажные работы по размещению Оборудования и прокладке соединительных, в том числе электрических и волоконно-оптических, кабелей производить за свой счет в соответствии с согласованной с Арендодателем документацией.

4. Размер арендной платы и порядок расчетов

4.1. Ежемесячная плата по Договору составляет 55 000 (Пятьдесят пять тысяч) рублей, не включая НДС 9 900 (Девять тысяч девятьсот) рублей 00 копеек, который взимается по ставке, установленной действующим законодательством РФ (далее – «Плата по Договору»).

Плата по Договору за первый месяц аренды составляет 234 193,55 (Двести тридцать четыре тысячи сто девяносто три) рубля 55 коп., не включая НДС 42 154,84 (Сорок две тысячи сто пятьдесят четыре) рубля 84 копейки, который взимается по ставке, установленной действующим законодательством РФ.

В размер Платы по Договору включены: арендная плата за Помещение, плата за размещение АФУ БС на крыше Здания по согласованной Сторонами схеме, плата за размещение соединительных и электрических кабелей, за пользование местами общего пользования, земельные и иные обязательные платежи, компенсация расходов Арендодателя по оплате потребленных Арендатором коммунальных и эксплуатационных услуг, включая потребленную электроэнергию.

В случае перехода Арендодателя на упрощенную систему налогообложения (без НДС, далее «УСН») Арендодатель обязан уведомить Арендатора о переходе на УСН в течение 10 (десяти) календарных дней с даты перехода на УСН. Стороны обязаны в срок не более 20

(двадцати) календарных дней подписать дополнительное соглашение к Договору, в котором уточнит формулировку п. 4.1, и укажут соответствующий документ основание.

4.2. Начисление Платы по Договору производится с даты подписания Сторонами Акта приема – передачи. Платеж за неполный месяц аренды производится в размере, пропорциональном количеству дней месяца, в течение которых действовал Договор.

Плата по договору не начисляется и не уплачивается за период, в течение которого Арендатор не мог использовать Помещение (в том числе не имел доступа к Помещению) либо не мог эксплуатировать Оборудование в связи с обстоятельствами, за которые отвечает Арендодатель.

4.3. Арендатор вносит Плату по Договору ежемесячно платежным поручением не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца следующего за расчетным.

4.4. Обязательство по внесению Платы по Договору считается исполненным в дату поступления соответствующей денежной суммы на корреспондентский счет банка Арендодателя.

4.5. Арендодатель выставляет счета-фактуры в установленном законодательством РФ порядке. К счету-фактуре Арендодатель должен приложить двусторонний Акт (в двух экземплярах), составленный по форме согласно Приложению № 3 к Договору. Арендатор обязуется подписать и направить Арендодателю один подписанный экземпляр Акта в течение 10 (десяти) дней с даты получения подписанного Акта.

Непредставление либо представление с математическими и/или иными ошибками, а также с нарушением требований действующего законодательства (по форме и/или по содержанию) Арендодателем счетов-фактур и актов может служить для Арендатора основанием для задержки внесения последующих платежей по Договору до момента представления Арендодателем Арендатору корректно оформленных документов. В этом случае к Арендатору не применяются санкции предусмотренные Договором и/или законодательством РФ.

5. Ответственность Сторон

5.1. При просрочке платежей по настоящему Договору Сторона, просрочившая платеж, по требованию другой Стороны выплачивает ей неустойку (пени) в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки, но не более 10 % (Десяти процентов) от суммы просроченного платежа.

5.2. При задержке передачи Помещения и/или предоставления возможности для размещения на крыше Здания АФУ БС в соответствии с п.1.1 Договора Арендатор вправе взыскать с Арендодателя пени в размере 0,1 % от суммы ежемесячной Платы по Договору за каждый день просрочки.

5.3. Требование об уплате пени должно быть оформлено письменно и подписано уполномоченным представителем Стороны. В случае отсутствия должным образом оформленного требования пени не начисляются и не выплачиваются.

5.4. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

5.5. Уплату неустойки (пени) и иных штрафных санкций за Арендодателя осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами».

6. Срок действия и порядок расторжения Договора

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение Одиннадцати месяцев

Если ни одна из Сторон за 3 (три) месяца до истечения срока Договора не уведомила письменно другую Сторону о прекращении Договора, то Договор считается возобновленным на новый срок, равный предыдущему, на тех же условиях.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

- по соглашению Сторон;
- досрочно по требованию Арендодателя или Арендатора в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;
- по инициативе Арендатора на основании п. 6.3. Договора.

6.3. Арендатор вправе досрочно и односторонним внесудебным порядке расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 90 (девяносто) дней до даты такого расторжения (отказ от договора в порядке п.3 ст.450 ГК РФ). Договор считается расторгнутым по истечении срока, указанного в уведомлении, который начинает течь с момента его направления.

6.4. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока действия настоящего Договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

7. Форс-мажор

7.1. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, таких как пожар, наводнение или иное стихийное бедствие, а также издание акта государственного органа, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить, ни принять эти обстоятельства в расчет при заключении настоящего Договора.

7.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия.

7.3. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 3 (трех) дней с даты соответственно их наступления и прекращения. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по договору, а также предполагаемый срок их исполнения.

7.4. В случаях, предусмотренных выше, срок исполнения Сторонами их обязательств по Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.5. Со дня прекращения обязательства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока удлинняется соразмерно времени приостановления.

7.6. В случае если такие обстоятельства продолжают действовать более 30 дней, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор без возмещения убытков другой Стороной.

8. Прочие условия

8.1. Арендодатель заявляет, что на дату подписания Договора Помещение не является предметом судебного спора, не находится под арестом, не сдано в аренду третьим лицам, не является обеспечением каких бы то ни было обязательств Арендодателя, в том числе не является предметом залога или сервитута, не обременено иными образом.

8.2 Настоящий Договор содержит в себе все взаимные обязательства и договоренности Сторон относительно предмета настоящего Договора, и заменяет все прежние и текущие договоренности, предложения и заявления Сторон, как устные, так и письменные, относительно предмета настоящего Договора и исполнения Арендатором обязательств по уплате арендной платы.

8.3. С даты подписания Сторонами Договора Арендодатель настоящим обязуется не совершать без письменного согласия на это Арендатора (в котором Арендатор не вправе безосновательно отказать) каких-либо юридических и/или фактических действий, в результате которых могут быть нарушены или ограничены права Арендатора по настоящему Договору.

8.4. В течение срока аренды Арендатор вправе производить модернизацию или замену установленного им Оборудования, устанавливать новое Оборудование с соблюдением технических норм и правил без внесения дополнительной оплаты и без увеличения занимаемой площади.

8.5. Переход права собственности на Здание и/или Помещение от Арендодателя к третьему лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

8.6. Каждая из Сторон обязана соблюдать полную конфиденциальность в отношении любой информации, касающейся настоящего Договора.

8.7. Условия настоящего Договора могут изменяться и дополняться только по взаимному Соглашению, подписанному обеими Сторонами.

8.8. В случаях, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

8.9. Споры Сторон по настоящему Договору или в связи с ним разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия в течение 30 (Тридцати) календарных дней подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд.

8.10. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.11. На дату подписания сторонами Договора его неотъемлемой частью являются следующие приложения:

- Приложение №1 - План размещения Оборудования
- Приложение №2 - Акт приема-передачи.

8.12. В случае изменения банковских реквизитов и/или адресов Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить о таком изменении другую Сторону. Исполнение обязательств по оплате и/или направления писем (актов, уведомлений, документов иной корреспонденции) по старым банковским реквизитам и/или адресам признается надлежащим исполнением Договора до получения Стороной уведомления от другой Стороны об изменении банковских реквизитов и/или адресов.

8.13. Арендодатель обязан заблаговременно (не менее, чем за 3 (три) календарных месяца) письменно уведомить Арендатора о возможной передаче (прекращении) прав на Помещение (Здание).

8.14. Если в рамках настоящего Договора в целях его исполнения одна Сторона передает другой Стороне персональные данные сотрудников, то передающая Сторона гарантирует наличие согласия сотрудника на такую передачу и обработку персональных данных другой Стороной, а принимающая Сторона гарантирует обработку, конфиденциальность и защиту персональных данных в соответствии с требованиями ФЗ "О персональных данных".

8.15. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться сторонами любым из следующих

способов:

- курьерской доставкой;
- заказным письмом с уведомлением о вручении;
- электронной почтой по адресу: mak-public@megafon.ru;
- факсом по номеру +7 (495) 504-5021.

8.16. Сторона, получившая юридически значимое сообщение обязана рассмотреть данное сообщение и направить ответ на него в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты его получения, если иной срок для его рассмотрения прямо не предусмотрен Договором.

8.17. Ответственность за получение сообщений вышеуказанным способом лежит на получающей Стороне. В случае изменения адресов/телефонных номеров для направления юридически значимых сообщений, Стороны обязаны в разумный срок уведомить о таком изменении другую Сторону.

8.18. Если иное не предусмотрено законом, или настоящим Договором, все юридически значимые сообщения по Договору влекут для получающей их стороны наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения ей или ей представителю.

8.19. Правила, предусмотренные п. 8.15 – 8.18. не распространяются на случаи, для которых настоящим Договором прямо предусмотрен иной порядок.

8.20. При исполнении своих обязательств по Договору, Стороны обязуются соблюдать требования применимого антикоррупционного законодательства и не предпринимать никаких действий, которые могут нарушить нормы применимого антикоррупционного законодательства, в том числе, гарантируют, что они и их аффилированные лица, работники или посредники: не вымогают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо непропорциональные преимущества или реализовать иные непропорциональные цели; - не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей Договора законодательством, как дача/получение взятки или коммерческой подкупки каких-либо физических или юридических лиц, включая, но, не ограничиваясь, коммерческих организаций и их представителей, органов власти и самоуправления, государственных и муниципальных служащих. В случае возникновения у Сторон подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта, Сторона обязуется немедленно направить другой Стороне письменное уведомление о нарушении. В письменном уведомлении Стороны обязаны сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта. Стороны пришли к соглашению гарантировать конфиденциальность лицам, сообщившим о фактах нарушений и коррупции, с учетом требований законодательства.

9. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
КСР Капитал УА ООО Д.У. ЗИПФ рентный «Активно дна» ИНН/КПП 7723627413/770401001 Юридический адрес: 119435, г. Москва, Б. Саввинский пер, д. 12, стр. 16	ПАО «МегаФон» ИНН 7812014560/КПП 771402001 Юридический адрес: 115035 Российская Федерация, г. Москва, Кадашевская наб., 30 Столичный филиал ПАО «МегаФон» 127015, г. Москва, ул. Ватская, 27, стр. 42

р/с 40703810000000000855
 в ПАО «Промсвязьбанк»
 к/с 30101810400000000555
 БИК 044525555

р/с 40702810100702276001
 в ЗАО КБ «Ситибанк», г. Москва
 к/с 30101810300000000202
 БИК 044525202

Приложение № 1
 к Договору № А16-8342-А-5 от «01» июля 2016г

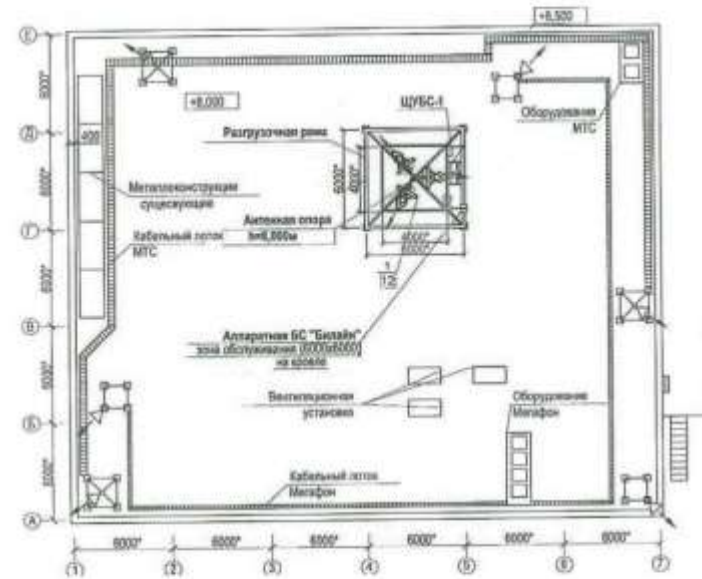
Генеральный директор

Руководитель

План размещения Оборудования (БС и АФУ)

Ю.А. Короткова
 Ю.А. Короткова


А.С. Лобов
 А.С. Лобов

Арендодатель
 Генеральный директор

 Ю.А. Короткова

Арендатор
 Руководитель

 А.С. Лобов

Приложение № 2
к Договору № А16-8342-А-5 от «01» июля 2016г

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Москва

« 01 » июля 2016 г.

КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗИНФ рентный «Активно два», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «МегаФон», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Руководителя по инфраструктуре ОПДРО "Север" Лобова Алексея Сергеевича, действующего на основании доверенности № 6/143-15 от 17.03.2015г., совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт о следующем:

1. В соответствии с Договором № А16-8342-А-5 от «01» июля 2016г Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) нежилое помещение территории крыши Здания площадью 4 кв.м. (далее – «Помещение»), расположенного по адресу: г. Долгопрудный, Дыхачевское ш., д. 6, кадастровый (условный) номер 50:42:0000000:4162 (далее – «Здание»), для размещения оборудования базовой станции радиотелефонной связи.

Арендодатель также обеспечил возможность размещения антенно-фидерных устройств базовой станции Арендатора на крыше Здания по согласованной Сторонами схеме, приведенной в Приложении №2 к Договору № А16-8342-А-5 от «01» июля 2016г

2. Техническое состояние Помещения на дату приема-передачи характеризуется следующим:

- Помещение находится в нормальном состоянии, соответствующем условиям Договора.

3. Предоставленное Арендодателем Помещение для размещения Оборудования обеспечено электропитанием в соответствии с условиями Договора.

4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Подпись Арендодатель
Генеральный директор

Подпись Арендатор
Руководителя


Ю.А. Короткова
МП


А.С. Лобов

ДОГОВОР № D160271433

г. Москва

« 15 » июля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» «Д.У.» Закрытым рентным пасивым инвестиционным фондом «Активно два», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы» (ПАО «МТС»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице в лице Начальника отдела аренды Магистрального «Москва» Тенешева Илья Александровича, действующего на основании доверенности б/н, зарегистрированной в реестре у нотариуса за № 7-142 от 20.10.2015 года,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1 Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) территорию крыши Здания площадью 4 кв.м. (далее – «Помещение»), расположенного по адресу: г. Долгопрудный, Дыхачевское ш., д. 6, кадастровый (условный) номер 50:42:0000000:4162 (далее – «Здание»), для размещения и эксплуатации оборудования базовой станции радиотелефонной связи (далее – «БС»). План размещения оборудования указано в **Приложении №1** к Договору.

Арендодатель также предоставляет Арендатору возможность разместить антенно-фидерные устройства БС Арендатора на крыше Здания (далее – «АФУ») по согласованной Сторонами схеме, приведенной в **Приложении №1**, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Оборудование БС и АФУ совместно именуется далее по тексту Договора «Оборудование».

1.2. Помещение, указанное в п.1.1 Договора, принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-ББ № 512680 от 24.03.2016 г. выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастру и картографии по Московской, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «24» марта 2016 г. внесена запись регистрации № 50:50/001-50/061/002/2016-1033/2

2. Обязанности Арендодателя

Арендодатель принимает на себя следующие обязательства:

2.1. Передать Арендатору в течение 5 календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора по акту приема-передачи (Приложение № 2 к Договору) во временное владение и пользование (аренду) Помещение, указанное в п. 1.1 настоящего Договора, а также обеспечить возможность размещения АФУ на крыше Здания в соответствии с Приложением № 1.

2.2. Обеспечивать возможность бесперебойного электроснабжения Помещения и размещенного Арендатором Оборудования.

2.3. Обеспечить возможность подключения к внутренней трехфазной сети электропитания напряжением 380 вольт Оборудования Арендатора с установленной мощностью до 10 кВт, а также и контуру заземления и к контуру молниезащиты. Точку подключения определять техническими условиями (ТУ) на присоединение мощности.

2.4. Обеспечить Арендатору возможность подключения оборудования БС, находящегося в Помещении, к АФУ. Предоставить Арендатору возможность прокладки

соединительных кабелей, обеспечивающих работу Оборудования, в соответствии с согласованной Сторонами документацией.

2.5. Обеспечивать Арендатору (сотрудникам, представителям, подрядчикам Арендатора) беспрепятственный ежедневный (в рабочие и праздничные дни) круглосуточный доступ к Помещению и к Оборудованию в целях монтажа, эксплуатации и технического обслуживания Оборудования с правом проноса (вноса и выноса) измерительных и иных приборов, инструментов, аппаратуры и Оборудования. Арендатор обязан предоставить Арендодателю на согласование в письменной форме перечень сотрудников, представителей, подрядчиков Арендатора, имеющих право доступа к Помещению и Оборудованию в указанных целях. Арендодатель в течение 24 часов с момента получения указанного перечня обязан в письменной форме сообщить о результатах его согласования, при этом, Арендодатель не вправе необоснованно отказать в его утверждении.

2.6. В случае возникновения (опасности возникновения) ситуаций (обстоятельств), связанных с эксплуатацией Здания и/или Помещения, которые могут повлиять на выполнение Сторонами условий настоящего Договора, оповестить об этом Арендатора по телефону: 89153291325, принять все возможные меры по их устранению.

2.7. Обеспечивать устранение последствий аварий и/или технических повреждений, произошедших не по вине Арендатора.

2.8. Самостоятельно осуществлять и нести ответственность за эксплуатацию Здания и обеспечивать содержание в исправном состоянии и нормальное функционирование его инженерных систем (электроосвещение, отопление и пр.)

2.9. Своевременно, выставлять Арендатору счета на оплату в сроки, установленные настоящим Договором, а также своевременно, до 5-го числа месяца, следующего за расчетным, предоставлять счета-фактуры.

2.10. В целях обеспечения электромагнитной совместимости Оборудования Арендатора с оборудованием радиотелефонной связи других операторов сотовой связи, а также в целях предотвращения помех для работы Оборудования Арендатора предварительно письменно согласовывать с Арендатором размещение в Здании оборудования связи третьих лиц – операторов сотовой связи.

2.11. В срок не позднее, чем за 1 (один) месяц в письменной форме уведомлять Арендатора о планируемых работах по капитальному ремонту Здания, кровли Здания, других структурных элементов Здания, способных повлиять на выполнение Сторонами своих обязательств по Договору. Информация о других плановых и профилактических работах предоставляется Арендатору в разумный срок.

2.12. В случае отказа Арендодателя от пролонгации действия Договора после окончания срока его действия, Арендодатель обязуется в письменной форме уведомить об этом Арендатора не позднее чем за 1 (один) месяц до даты прекращения Договора истечением Срока его действия.

3. Обязанности Арендатора

Арендатор принимает на себя следующие обязательства:

3.1. Принять во временное владение и пользование (аренду) передаваемое Арендодателем в соответствии с п. 2.1 Помещение в течение 5 календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи.

3.2. Разместить на крыше Здания АФУ БС в соответствии с согласованной Сторонами схемой.

3.3. Использовать Помещение исключительно в целях, предусмотренных условиями настоящего Договора.

3.4. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты прекращения Договора, а в случае несоблюдения Арендодателем срока уведомления, предусмотренного п. 2.12. Договора в течение 1 (одного) месяца с даты прекращения Договора, демонтировать Оборудование и вернуть Арендодателю по акту приема-передачи Помещение в исправном состоянии с учётом нормального износа. По письменной договоренности (двухсторонний акт) Сторон, Арендатор может не демонтировать созданные им неотделимые и (или) отделяемые улучшения при демонтаже Оборудования.

3.5. Соблюдать правила внутриобъектового и пропускного режима, действующие на территории Арендодателя. Арендодатель обязуется предварительно в письменной форме ознакомить Арендатора с правилами внутриобъектового и пропускного режима, а также с любыми изменениями и дополнениями к таким правилам.

3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности по время монтажа и эксплуатации Оборудования. Если в результате их нарушений Арендодатель понесет убытки, то Арендатор обязуется возместить документально подтвержденные убытки.

3.7. Все работы в процессе строительства, монтажа, ввода в эксплуатацию и эксплуатации производить в соответствии с правилами техники безопасности, ПУЭ и иными применимыми нормативными актами.

3.8. Содержать предоставленное Помещение в технически исправном состоянии и чистоте. При выполнении монтажных работ, в процессе эксплуатации и технического обслуживания Оборудования обеспечивать сохранность Помещения и кровли, а в случае повреждения указанного имущества по вине Арендатора - произвести ремонт за свой счет.

3.9. Монтажные работы по размещению Оборудования и прокладке соединительных, в том числе электрических и волоконно-оптических, кабелей производить за свой счет в соответствии с согласованной с Арендодателем документацией.

4. Размер арендной платы и порядок расчетов

4.1. Ежемесячная плата по Договору составляет 43 000 (Сорок три тысячи) рублей, не включая НДС 7 740 (семь тысяч семьдесят сорок) рублей 00 копеек, который взимается по ставке, установленной действующим законодательством РФ (далее – «Плата по Договору»).

Плата по Договору за период с даты подписания Акта приема-передачи и по 31.07.2016 г. составляет 183 096, 77 (Сто восемьдесят три тысячи девятьсот шесть) рублей 77 копеек, кроме того НДС, который взимается по ставке, установленной действующим законодательством РФ,

В размер Платы по Договору включены: арендная плата за Помещение, плата за размещение АФУ БС на крыше Здания по согласованной Сторонами схеме, плата за размещение соединительных и электрических кабелей, за пользование местами общего пользования, земельные и иные обязательные платежи, компенсация расходов Арендодателя по оплате потребленных Арендатором коммунальных и эксплуатационных услуг.

В случае перехода Арендодателя на упрощенную систему налогообложения (без НДС, далее «УСН») Арендодатель обязан уведомить Арендатора о переходе на УСН в течение 10 (десяти) календарных дней с даты перехода на УСН. Стороны обязаны в срок не более 20 (двадцати) календарных дней подписать дополнительное соглашение к Договору, в котором уточнит формулировку п. 4.1. и укажут соответствующий документ основание.

4.2. Начисление Платы по Договору производится с даты подписания Сторонами Акта приема – передачи. Платеж за неполный месяц аренды производится в размере, пропорциональном количеству дней месяца, в течение которых действовал Договор.

Плата по договору не начисляется и не уплачивается за период, в течение которого Арендатор не мог использовать Помещение (в том числе не имел доступа к Помещению)

либо не мог эксплуатировать Оборудование в связи с обстоятельствами, за которые отвечает Арендодатель.

4.3. Арендатор вносит Плату по Договору ежемесячно платежом поручением не позднее 1 (первого) числа месяца следующего за расчетным.

4.4. Обязательство по внесению Платы по Договору считается исполненным в дату поступления соответствующей денежной суммы на корреспондентский счет банка Арендодателя.

4.5. Арендодатель выставляет счета-фактуры в установленном законодательством РФ порядке.

Непредставление либо представление с математическими и/или иными ошибками, а так же с нарушением требований действующего законодательства (по форме и/или по содержанию) Арендодателем счетов-фактур и актов может служить для Арендатора основанием для задержки внесения последующих платежей по Договору до момента представления Арендодателем Арендатору корректно оформленных документов. В этом случае к Арендатору не применяются санкции предусмотренные Договором и/или законодательством РФ.

4.6. Ни одна из Сторон не имеет права на получение от другой Стороны процентов по статье 317.1 Гражданского кодекса РФ.

5. Ответственность Сторон

5.1. При просрочке платежей по настоящему Договору Сторона, просрочившая платеж, по требованию другой Стороны выплачивает ей неустойку (пени) в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки, но не более 10 % (Десяти процентов) от суммы просроченного платежа.

5.2. При задержке передачи Помещения и/или предоставления возможности для размещения на крыше Здания АФУ БС в соответствии с п.1.1 Договора Арендатор вправе взыскать с Арендодателя пени в размере 0,1 % от суммы ежемесячной Платы по Договору за каждый день просрочки.

5.3. Требование об уплате пени должно быть оформлено письменно и подписано уполномоченным представителем Стороны. В случае отсутствия должным образом оформленного требования пени не начисляется и не выплачивается.

5.4. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

5.5. Уплату неустойки (пени) и иных штрафных санкций за Арендодателя осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами».

6. Срок действия и порядок расторжения договора

6.1. Настоящий Договор считается заключенным в дату его подписания Сторонами, и действует в течение 11 (Одиннадцати) месяцев.

Если ни одна из Сторон за 3 (три) месяца до истечения срока Договора не уведомила письменно другую Сторону о прекращении Договора, то Договор считается возобновленным на новый срок, равный предыдущему, на тех же условиях. Количество возобновлений не ограничено.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

- по соглашению Сторон;
- досрочно по требованию Арендодателя или Арендатора в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;
- по инициативе Арендатора на основании п. 6.3. Договора.

6.3. Арендатор вправе досрочно и односторонним внесудебным порядке расторгнуть

настоящий Договор, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 90 (девяносто) дней до даты такого расторжения (отказ от договора в порядке п.3 ст.450 ГК РФ). Договор считается расторгнутым по истечении срока, указанного в уведомлении, который начинает течь с момента его направления.

6.4. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока действия настоящего Договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

7. Форс-мажор

7.1. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, таких как наводнение или иное стихийное бедствие, а также издание акта государственного органа, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить, ни принять эти обстоятельства в расчет при заключении настоящего Договора.

7.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия.

7.3. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 3 (трех) дней с даты соответственно их наступления и прекращения. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение Стороной своих обязательств по договору, а также предполагаемый срок их исполнения.

7.4. В случаях, предусмотренных выше, срок исполнения Сторонами их обязательств по Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.5. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока удлиняется соразмерно времени приостановления.

7.6. В случае если такие обстоятельства продолжают действовать более 30 дней, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор без возмещения убытков другой Стороне.

8. Прочие условия

8.1. Арендодатель заявляет, что на дату подписания Договора Помещение не является предметом судебного спора, не находится под арестом, не дано в аренду третьим лицам, не является обеспечением каких бы то ни было обязательств Арендодателя, в том числе не является предметом залога или сервитута, не обременено никаким иным образом.

8.2. С даты подписания Сторонами Договора Арендодатель настоящим обязуется не совершать без письменного согласия на это Арендатора (в котором Арендатор не вправе безосновательно отказать) каких-либо юридических и/или фактических действий, в результате которых могут быть нарушены или ограничены права Арендатора по настоящему Договору.

8.3. В течение срока аренды Арендатор вправе производить модернизацию или замену установленного им Оборудования, устанавливать новое Оборудование в соответствии с техническими нормами и принята без внесения дополнительной оплаты и без увеличения занимаемой площади.

8.4. Переход права собственности на Здание и/или Помещение от Арендодателя к третьему лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего

Договора.

8.5. Каждая из Сторон обязана соблюдать полную конфиденциальность в отношении любой информации, касающейся настоящего Договора.

8.6. Условия настоящего Договора могут изменяться и дополняться только по взаимному Соглашению, подписанному обеими Сторонами.

8.7. В случаях, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

8.8. Споры Сторон по настоящему Договору или в связи с ним разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия в течение 30 (Тридцати) календарных дней подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд.

8.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.10. На дату подписания сторонами Договора его неотъемлемой частью являются следующие приложения:

- Приложение №1 - План размещения Оборудования,
- Приложение №2 - Акт приема-передачи.

8.12. В случае изменения банковских реквизитов и/или адресов Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить о таком изменении другую Сторону. Исполнение обязательств по оплате и/или направлению писем (актов, уведомлений, документов иной корреспонденции) по старым банковским реквизитам и/или адресам признается надлежащим исполнением Договора до получения Стороной уведомления от другой Стороны об изменении банковских реквизитов и/или адресов.

8.13. Арендодатель обязан заблаговременно (не менее, чем за 3 (три) календарных месяца) письменно уведомить Арендатора о возможной передаче (прекращении) прав на Помещение (Здание).

8.14. Если в рамках настоящего Договора в целях его исполнения одна Сторона передает другой Стороне персональные данные сотрудников, то передающая Сторона гарантирует наличие согласия сотрудника на такую передачу и обработку персональных данных другой Стороной, а принимающая Сторона гарантирует обработку, конфиденциальность и защиту персональных данных в соответствии с требованиями ФЗ "О персональных данных".

8.15. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывает наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться сторонами любым из следующих способов:

- курьерской доставкой;
- заказным письмом с уведомлением о вручении;
- электронной почтой по адресу: dogovor@mts.ru;
- факсом по номеру +7 495 915 82 71

8.16. Сторона, получившая юридически значимое сообщение обязана рассмотреть данное сообщение и направить ответ на него в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты его получения, если иной срок для его рассмотрения прямо не предусмотрен Договором.

8.17. Ответственность за получение сообщений вышеуказанным способом лежит на получающей Стороне. В случае изменения адресов/телефонных номеров для направления юридически значимых сообщений, Стороны обязаны в разумный срок уведомить о таком изменении другую Сторону.

8.18. Если иное не предусмотрено законом, или настоящим Договором, все юридически значимые сообщения по Договору вступают для получающей их стороны наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения ей или ее представителю.

8.19. Правила, предусмотренные п. 8.15 – 8.18, не распространяются на случаи, для которых настоящим Договором прямо предусмотрен иной порядок.

9. Антикоррупционная оговорка

9.1. Стороны в рамках исполнения настоящего соглашения обязуются соблюдать требования применимого антикоррупционного законодательства и не предпринимать никаких действий, которые могут нарушить нормы антикоррупционного законодательства или стать причиной такого нарушения другой Стороной, в том числе не требовать, не получать, не предлагать, не санкционировать, не обещать и не совершать незаконные платежи напрямую, через третьих лиц или в качестве посредника, включая (но не ограничиваясь) платки и денежной или любой иной форме, каким-либо физическим или юридическим лицам, включая (но не ограничиваясь) коммерческим организациям, органам власти и самоуправления, государственным служащим, частным компаниям и их представителям.

9.2. В случае нарушения одной из Сторон изложенных выше антикоррупционных обязательств, другая Сторона вправе в одностороннем порядке приостановить исполнение своих обязательств по настоящему Договору до устранения причин такого нарушения или отказаться от исполнения Договора, направив об этом письменное уведомление.

10. Реквизиты и подписи Сторон

<p>Арендодатель: КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗИПФ рейтинг «Активно два» Юридический адрес: 119435, г. Москва, Б. Саввинский пер, д. 12, стр. 16 Фактический адрес: 119435, г. Москва, Б. Саввинский пер, д. 12, стр. 16 ИНН 7723627413 КПП 770401001 Р/счет 4070181000000000855 в ПАО «Промсвязьбанк» К/счет 30101810400000000555 БИК 044525555 Наименование получателя по РС: КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗИПФ рейтинг «Активно два»</p>	<p>Арендатор: Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы» Юридический адрес: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 4 Фактический адрес: 117535, РФ, г. Москва, 1-ый Дорожный проезд, д. 3а ИНН 7740000076 КПП 997750001 ОГРН 1027700149124 Р/счет 40702810400000002755 в ПАО «МТС-Банк» К/счет 30101810600000000232 БИК 044525232 ОКПО 52686811,</p>
--	--

Арендодатель
 Генеральный директор


 / Ю.А. Короткова

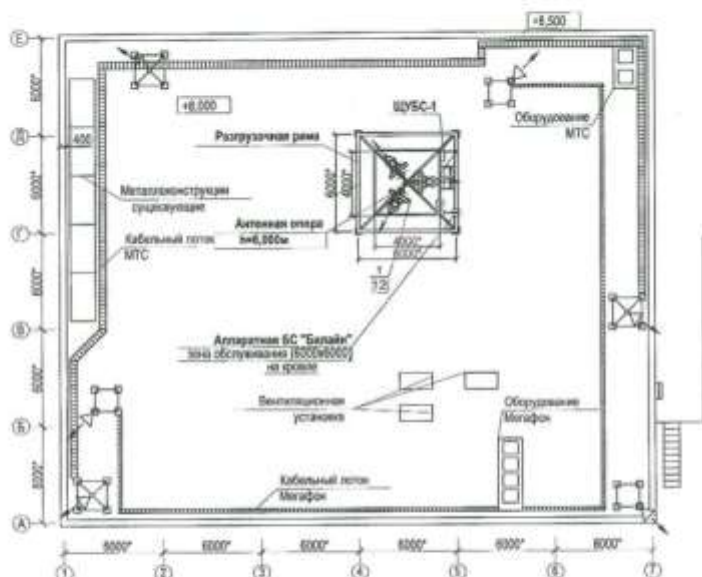
Арендатор
 Начальник Отдела аренды
 Макро-региона «Москва»


 / И.А. Тенен

Приложение № 1
к Договору № D160271433 от «15» июля 2016г.

Приложение № 2
к Договору № D160271433 от «15» июля 2016 г.

План размещения Оборудования (БС и АФУ)



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Москва

«15» июля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КСИ Капитал Управление Активами» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом «Активо дия», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы» (ПАО «МТС»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице в лице Начальника отдела аренды Макро-региона «Москва» Теница Ильи Александровича, действующего на основании доверенности б/н, зарегистрированной в реестре у нотариуса за № 7-142 от 20.10.2015 года, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт о следующем:

1. В соответствии с Договором № D160271433 от 15.07.2016 года, Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) нежилое помещение территории крыши Здания площадью 4 кв.м. (далее – «Помещение»), расположенного по адресу: г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, кадастровый (условный) номер 50:42:000000:4162 (далее – «Здание»), для размещения оборудования базовой станции радиотелефонной связи.
Арендодатель также обеспечил возможность размещения антенно-фидерных устройств базовой станции Арендатора на крыше Здания по согласованной Сторонами схеме, приведенной в Приложении №2 к Договору № D160271433 от 15.07.2016 года.
2. Техническое состояние Помещения на дату приема-передачи характеризуется следующим:
- Помещения находится в нормальном состоянии, соответствующем условиям Договора
- _____
3. Предоставленное Арендодателем Помещение для размещения Оборудования обеспечено электропитанием в соответствии с условиями Договора.
4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Передал Арендодатель

Принял Арендатор


/Ю.А. Короткова
МП


/И.А. Теница
МП

Арендодатель
Генеральный директор

Арендатор
Начальник Отдела аренды
Макро-региона «Москва»


/Ю.А. Короткова


/И.А. Теница

№ 112 от 17.06.2016

ДОГОВОР № 115298516

г. Москва

«03» июня 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» «ДУ» Закрытый реальный паевый инвестиционный фонд «Активно два», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «Вымпел-Коммуникации» (ПАО «ВымпелКом»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Руководителя департамента по управлению арендой и работе с регулирующими органами Кириллова Кирилла Валентиновича, действующего на основании Доверенности № 00085/ 15- Д/04 от 09.02.2015 г., совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) территорию крыши Здания площадью 4 кв.м. (далее – «Помещение»), расположенного по адресу: г.Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, кадастровый (условный) номер 50:42:0080000:4162 (далее – «Здание»), для размещения и эксплуатации оборудования базовой станции радиотелефонной связи (далее – «БС»). План размещения оборудования указано в **Приложении №1** к Договору.

Арендодатель также предоставляет Арендатору возможность разместить антенно-фидерное устройство БС Арендатора на крыше Здания (далее – «АФУ») по согласованной Сторонами схеме, приведенной в **Приложении №1**, являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Оборудование БС и АФУ совместно именуется далее по тексту Договора «Оборудование».

1.2. Помещение, указанное в п.1.1 Договора, принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-ББ № 512680 от 24.03.2016 г. выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастру и картографии по Московской, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «24» марта 2016 г. внесены запись регистрации № 50:50/001-50/061/002/2016-1033/2

2. Обязанности Арендодателя

Арендодатель принимает на себя следующие обязательства:

2.1. Передать Арендатору в течение 5 календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора по акту приема-передачи (Приложение № 4 к Договору) во временное владение и пользование (аренду) Помещение, указанное в п. 1.1 настоящего Договора, а также обеспечить возможность размещения АФУ на крыше Здания в соответствии с Приложением № 1.

2.2. Обеспечивать возможность бесперебойного электроснабжения Помещения и размещенного Арендатором Оборудования.

2.3. Обеспечить возможность подключения к внутренней трехфазной сети электропитания напряжением 380 вольт Оборудования Арендатора с установленной мощностью до 10 кВт, а также в контуру заземления и в контуру молниезащиты. Точку подключения определить техническими условиями (ТУ) на присоединение мощности.

2.4. Обеспечить Арендатору возможность подключения оборудования БС, находящегося в Помещении, к АФУ. Предоставить Арендатору возможность прокладки

согласованных кабелей, обеспечивающих работу Оборудования, в соответствии с согласованной Сторонами документацией.

2.5. Обеспечивать Арендатору (сотрудникам, представителям, подрядчикам Арендатора) беспрепятственный ежедневный (и рабочие и праздничные дни) круглосуточный доступ к Помещению и в Оборудование в целях монтажа, эксплуатации и технического обслуживания Оборудования с правом проноса (внеса и выноса) измерительных и иных приборов, инструментов, аппаратуры и Оборудования. Арендатор обязан предоставить Арендодателю на согласование в письменной форме перечень сотрудников, представителей, подрядчиков Арендатора, имеющих право доступа в Помещение и Оборудованию в указанных целях. Арендодатель в течение 24 часов с момента получения указанного перечня обязан в письменной форме сообщить о результатах его согласования, при этом, Арендодатель не вправе необоснованно отказать и его утверждения.

2.6. В случае возникновения (опасности возникновения) ситуаций (обстоятельств), связанных с эксплуатацией Здания и/или Помещения, которые могут повлечь за собой нарушение условий настоящего Договора, уведомить об этом Арендатора по телефону: 8-495-139-2715, принять все возможные меры по их устранению.

2.7. Обеспечивать устранение последствий аварий и/или технических повреждений, произошедших не по вине Арендатора.

2.8. Самостоятельно осуществлять и нести ответственность за эксплуатацию Здания и обеспечивать содержание в исправном состоянии и нормальное функционирование инженерных систем (электроснабжение, отопление и пр.)

2.9. Своевременно, выставлять Арендатору счета на оплату в сроки, установленные настоящим Договором, а также своевременно, до 5-го числа месяца, следующего за расчетным, предоставлять счета-фактуры.

2.10. В целях обеспечения электромагнитной совместимости Оборудования Арендатора с оборудованием радиотелефонной связи других операторов сотовой связи, а также в целях предотвращения помех для работы Оборудования Арендатора предварительно письменно согласовывать с Арендатором размещение в Здании оборудования связи третьих лиц – операторов сотовой связи.

2.11. В срок не позднее, чем за 1 (один) месяц в письменной форме уведомить Арендатора о планируемых работах по капитальному ремонту Здания, кровли Здания, других структурных элементов Здания, способных повлечь за выполнение Сторонами своих обязательств по Договору. Информацию других плановых и профилактических работ предоставляется Арендатору в разумный срок.

2.12. В случае отказа Арендодателя от пролонгации действия Договора после окончания срока его действия, Арендодатель обязуется в письменной форме уведомить об этом Арендатора не позднее чем за 1 (один) месяц до даты прекращения Договора истечением Срока его действия.

3. Обязанности Арендатора

Арендатор принимает на себя следующие обязательства:

3.1. Принять во временное владение и пользование (аренду) передаваемое Арендодателем в соответствии с п. 2.1 Помещение в течение 5 календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи.

3.2. Разместить на крыше Здания АФУ БС в соответствии с согласованной Сторонами схемой.

3.3. Использовать Помещение исключительно в целях, предусмотренных условиями настоящего Договора.

3.4. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты прекращения Договора, а в случае несоблюдения Арендодателем срока уведомления, предусмотренного п. 2.12. Договора в течение 1 (одного) месяца с даты прекращения Договора, демонтировать Оборудование и вернуть Арендодателю по акту приема-передачи Помещение в исправном состоянии с учетом нормального износа. По письменной договоренности (двухсторонний акт) Сторон, Арендатор может не демонтировать созданные им неотделимые и (или) отделяемые улучшения при демонтаже Оборудования.

3.5. Соблюдать правила внутриобъектового и пропускного режима, действующие на территории Арендодателя. Арендодатель обязуется предварительно в письменной форме ознакомить Арендатора с правилами внутриобъектового и пропускного режима, а также с любыми изменениями и дополнениями в таких правилах.

3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности во время монтажа и эксплуатации Оборудования. Если в результате их нарушений Арендодатель понесет убытки, то Арендатор обязуется возместить документально подтвержденные убытки.

3.7. Все работы в процессе строительства, монтажа, ввода в эксплуатацию и эксплуатации производить в соответствии с правилами техники безопасности, ПУЭ и иными применимыми нормативными актами.

3.8. Содержать предоставленное Помещение в технически исправном состоянии и чистоте. При выполнении монтажных работ, в процессе эксплуатации и технического обслуживания Оборудования обеспечить сохранность Помещения и кровли, а в случае повреждения указанного имущества по вине Арендатора - произвести ремонт за свой счет.

3.9. Монтажные работы по размещению Оборудования и прокладке соединительных, в том числе электрических и волоконно-оптических, кабелей производить за свой счет в соответствии с согласованной с Арендодателем документацией.

4. Размер арендной платы и порядок расчетов

4.1. Ежемесячная плата по Договору составляет 55 000 (Пятьдесят пять тысяч) рублей, не включая НДС 9 900 (Девять тысяч девятьсот) рублей 00 копеек, который взимается по ставке, установленной действующим законодательством РФ (далее – «Плата по Договору»).

Плата по Договору за период с даты подписания Акта приема-передачи и по 30.06.2016 г. составляет 179 193,55 (Сто семьдесят девять тысяч сто девяносто три) рубля 55 коп., не включая НДС 32 254,84 (Тридцать две тысячи двести пятьдесят четыре) рубля 84 копейки, который взимается по ставке, установленной действующим законодательством РФ.

В размер Платы по Договору включены: арендная плата за Помещение, платы за размещение АФУ БС на крыше Здания по согласованной Сторонами схеме, плата за размещение соединительных и электрических кабелей, за пользование местами общего пользования, земельные и иные обязательные платежи, компенсация расходов Арендодателя по оплате потребленных Арендатором коммунальных и эксплуатационных услуг, включая потребленную электроэнергию.

В случае перехода Арендодателем на упрощенную систему налогообложения (без НДС, далее «УСН») Арендодатель обязан уведомить Арендатора о переходе на УСН в течение 10 (десяти) календарных дней с даты перехода на УСН. Стороны обязаны в срок не более 20 (двадцати) календарных дней подписать дополнительное соглашение к Договору, в котором уточнит формулировку п. 4.1. и укажут соответствующий документ основание.

4.2. Начисление Платы по Договору производится с даты подписания Сторонами Акта приема - передачи. Платеж за неполный месяц аренды производится в размере, пропорциональном количеству дней месяца, в течение которых действовал Договор.

Плата по договору не начисляется и не уплачивается за период, в течение которого Арендатор не мог использовать Помещение (в том числе не имел доступа в Помещение) либо не мог эксплуатировать Оборудование в связи с обстоятельствами, за которые отвечает Арендодатель.

4.3. Арендатор вносит Плату по Договору ежемесячно платежным поручением, датой 10 (десятого) числа месяца следующего за расчетным.

4.4. Обязательство по внесению Платы по Договору считается исполненным в дату поступления соответствующей денежной суммы на корреспондентский счет банка Арендодателя.

4.5. Арендодатель выставляет счета-фактуры в установленном законодательством РФ порядке. К счету-фактуре Арендодатель должен приложить двусторонний Акт (в двух экземплярах). Арендатор обязуется подписать и направить Арендодателю один подписанный экземпляр Акта в течение 10 (десяти) дней с даты получения подписанного Акта.

Непредоставление либо предоставление с математическими и/или иными ошибками, а также нарушение требований действующего законодательства (по форме и/или по содержанию) Арендодателем счетов-фактур и актов может служить для Арендатора основанием для задержки внесения последующих платежей по Договору до момента представления Арендодателем Арендатору корректно оформленных документов. В этом случае к Арендатору не применяются санкции, предусмотренные Договором и/или законодательством РФ.

5. Ответственность Сторон

5.1. При просрочке платежей по истекшему Договору Сторона, просрочившая платеж, по требованию другой Стороны выплачивает штрафную (пени) в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки, но не более 10 % (Десяти процентов) от суммы просроченного платежа.

5.2. При задержке передачи Помещения и/или предоставлении возможности для размещения на крыше Здания АФУ БС в соответствии с п.1.1 Договора Арендатор вправе взыскать с Арендодателя пени в размере 0,1 % от суммы ежемесячной Платы по Договору за каждый день просрочки.

5.3. Требования об уплате пени должны быть оформлены письменно и подписаны уполномоченным представителем Стороны. В случае отсутствия должным образом оформленного требования пени не начисляются и не выплачиваются.

5.4. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

5.5. Уплату неустойки (пени) и иных штрафных санкций за Арендодателем осуществляет за счет собственных средств Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами».

6. Срок действия и порядок расторжения договора

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение Одиннадцати месяцев.

Если ни одна из Сторон за 3 (три) месяца до истечения срока Договора не уведомила письменно другую Сторону о прекращении Договора, то Договор считается возобновленным на новый срок, равный предыдущему, на тех же условиях.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

- по соглашению Сторон;
- досрочно по требованию Арендодателя или Арендатора в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;
- по инициативе Арендатора на основании п. 6.3. Договора.

6.3. Арендатор вправе досрочно и односторонним внесудебным порядком расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 90 (девяносто) дней до даты такого расторжения (отказ от договора в порядке и в 450 ГК РФ). Договор считается расторгнутым по истечении срока, указанного в уведомлении, который начинает

течь с момента его направления.

6.4. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока действия настоящего Договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

7. Форс-мажор

7.1. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, таких как пожар, наводнение или иное стихийное бедствие, а также издание государственного органа, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить, ни принять эти обстоятельства в расчет при заключении настоящего Договора.

7.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия.

7.3. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 3 (трех) дней с даты соответственно их наступления и прекращения. Извещение должно описывать данные и характере обстоятельств и их влияния на исполнение Стороной своих обязанностей по договору, а также предполагаемый срок их исполнения.

7.4. В случаях, предусмотренных выше, срок исполнения Сторонами их обязательств по Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.5. Со дня прекращения обстоятельств, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока удлинится соразмерно времени приостановления.

7.6. В случае если такие обстоятельства продолжают действовать более 30 дней, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор без возмещения убытков другой Стороне.

8. Прочие условия

8.1. Арендодатель заявляет, что на дату подписания Договора Помещение не является предметом судебного спора, не находится под арестом, не сдано в аренду третьим лицам, не является обремененным залоги бы то ни было обязательств Арендодателя, в том числе не является предметом залога или сервитута, не обременено иными способами.

8.2. С даты подписания Сторонами Договора Арендодатель настоящим обязуется не совершать без письменного согласия на это Арендатора (в котором Арендатор не вправе безосновательно отказать) каких-либо юридических действий, в результате которых могут быть нарушены или ограничены права Арендатора по настоящему Договору.

8.3. В течение срока аренды Арендатор вправе производить модернизацию или замену установочного Оборудования, устанавливая новое Оборудованиям с соблюдением технических норм и правил без внесения дополнительной оплаты и без увеличения занимаемой площади.

8.4. Переход права собственности на Здание и/или Помещение от Арендодателя к третьему лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

8.5. Каждая из Сторон обязана соблюдать полную конфиденциальность в отношении любой информации, касающейся настоящего Договора

8.6. Условия настоящего Договора могут изменяться и дополняться только по взаимному Соглашению, подписанному обеими Сторонами.

8.7. В случаях, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

8.8. Споры Сторон по настоящему Договору или в связи с ним разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия в течение 30 (Тридцати) календарных дней подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд.

8.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.10. На дату подписания сторонами Договора его неотъемлемой частью являются следующие приложения:

Приложение №1 - План размещения Оборудования

Приложение №2 - Акт приема-передачи.

8.12. В случае изменения банковских реквизитов и/или адресов Стороны обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить о таком изменении другую Сторону. Исполнение обязательств по оплате и/или направлению писем (в том, уведомлений, документов иной корреспонденции) по старым банковским реквизитам и/или адресам признается надлежащим исполнением Договора до получения Стороной уведомления от другой Стороны об изменении банковских реквизитов и/или адресов.

8.13. Арендодатель обязан заблаговременно (не менее, чем за 3 (три) календарных месяца) письменно уведомить Арендатора о возможной передаче (прекращении) прав на Помещение (Здание).

8.14. Если в рамках настоящего Договора в целях его исполнения одна Сторона передает другой Стороне персональные данные сотрудников, то передающая Сторона гарантирует наличие согласия сотрудника на такую передачу и обработку персональных данных другой Стороной, а принимающая Сторона гарантирует обработку, конфиденциальность и защиту персональных данных в соответствии с требованиями ФЗ "О персональных данных".

8.15. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться сторонами любым из следующих способов:

- курьерской доставкой;
- заказным письмом с уведомлением о вручении;
- электронной почтой по адресу V.Shutsev@beeline.ru;
- факсом по номеру 8-495-234-66-06.

8.16. Сторона, получившая юридически значимое сообщение, обязана рассмотреть данное сообщение и направить ответ на него в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты его получения, если иной срок для его рассмотрения прямо не предусмотрен Договором.

8.17. Ответственность за получение сообщений вышеуказанным способом лежит на получающей Стороне. В случае изменения адресов/телефонных номеров/адреса направления юридически значимых сообщений, Стороны обязаны в разумный срок уведомить о таком изменении другую Сторону.

8.18. Если иное не предусмотрено законом, или настоящим Договором, все юридически значимые сообщения по Договору влекут для получающей их стороны наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения ей или ее представителю.

8.19. Правила, предусмотренные п. 8.15 – 8.18, не распространяются на случаи, для которых настоящим Договором прямо предусмотрена иная процедура.

9. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
 КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ
 рентный «Активно два»
 ИНН КПП 7723627413/770401001
 Юридический адрес: 119435, г. Москва,
 В. Славинский пер, д. 12, стр. 16
 р/с 407018100000000000855
 в ПАО «Промсвязьбанк»
 к/с 301018104000000000555

БИК 044525555

Генеральный директор



Ю.А. Короткова

Арендатор
 ПАО «ВымпелКом»
 ИНН 7713076301/КПП 997750001
 Юридический адрес: 127083, г. Москва,
 ул. 8 Марта, д. 10, стр. 14
 р/с 40702810200700474302
 в ЗАО КБ «Ситибанк», г. Москва
 к/с 30101810300000000202 в ОПЕРУ
 Московского ГТУ Банка России
 БИК 044525202
 ОКПО 17337364
 ОКВЭД 64.20.1

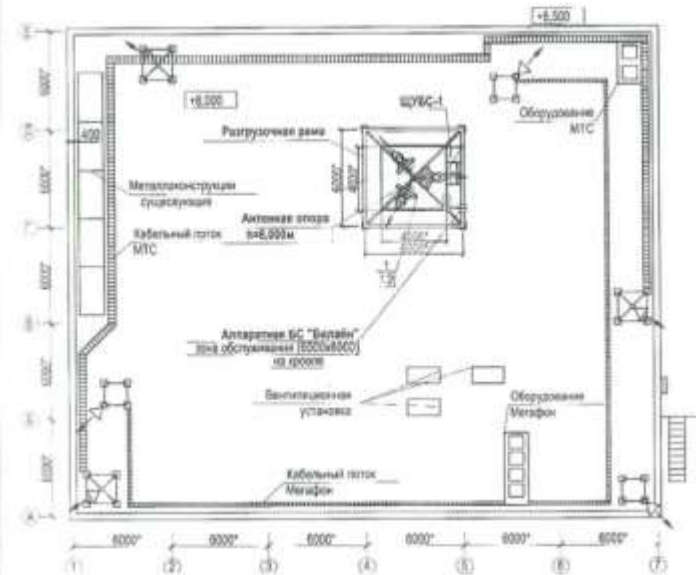
Руководитель департамента по
 управлению арендой и работе с
 регулируемыми органами
 Московского региона



К.В. Кириллов

Приложение № 1
 к Договору №115290516от «03» июня 2016г.

План размещения Оборудования (БС и АФУ)



Арендодатель
 Генеральный директор

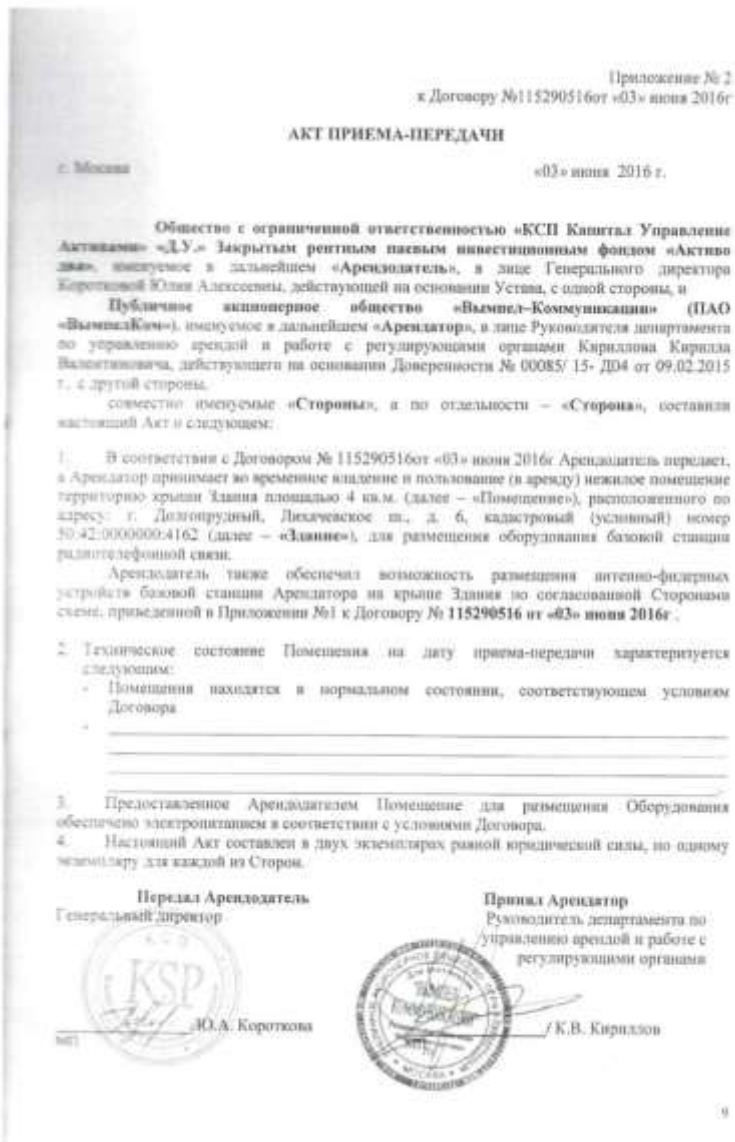


Ю.А. Короткова




Руководитель департамента по управлению
 арендой и работе с регулируемыми
 органами

К.В. Кириллов



Дополнительное соглашение
к Договору № 115290516 от «03» июня 2016 года
(О замене Стороны)

г. Москва  2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами «Д.У.» Закрытым реитным паевым инвестиционным фондом «Активно два» (КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ реитный «Активно два»), далее именуемое «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «Вымпел-Коммуникации» (ПАО «ВымпелКом»), далее именуемое «Арендатор», в лице Руководителя департамента по управлению арендой и работе с регулируемыми органами Кириллова Кирилла Валентиновича, действующего на основании Доверенности № 00085/15-Д04 от 09 февраля 2015 года, с другой стороны, и

Акционерное общество «Национальная Башенная Компания», именуемое в дальнейшем «Арендатор-правопреемник», в лице уполномоченного представителя Ермолова Дмитрия Владимировича действующего на основании Доверенности, зарегистрированной в реестре за № 1-7413 от 27 сентября 2016 года, с третьей стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение (О замене Стороны) (далее – Соглашение) к Договору № 115290516 от «03» июня 2016 года (далее – Договор) о нижеследующем:

- В связи с реорганизацией Арендатора в форме выделении и в соответствии со ст. 58 и 59 ГК РФ все права и обязанности Арендатора по Договору переходят к Арендатору-правопреемнику с 24 августа 2016 г.
- Внести изменения в Договор и указать адрес и реквизиты Арендатора в следующей редакции:

«Арендатор:
 Акционерное общество «Национальная Башенная Компания»,
 Адрес: 127083, г. Москва, ул. 8 Марта, д. 10, стр. 14.
 ИНН 7713419774, КПП 997750001/771301001
 р/с 40702810501400007961
 в АО «А.ТьФА-БАНК», г. Москва.
 БИК 04452593
 к/с 30101810200000000593».
- Стороны определили и согласились что:
 - Арендная плата, за период с 24.08.2016 г. по 31.08.2016г., в размере 16 748,38 руб., в т.ч. НДС 18% в размере 2 554,84 руб., оплаченная 29.07.2016 г., до реорганизации Арендатора, считать арендной платой Арендатора ПАО «ВымпелКом»;
 - Арендная плата, за период с 01.09.2016 г. по 30.09.2016 г. в размере 64 900 руб., включая НДС в размере 9 900 руб., оплаченная 09.08.2016г., до реорганизации ПАО «ВымпелКом», считать оплаченной арендной платой за Арендатора-правопреемника АО «Национальная Башенная Компания». Арендатор и Арендатор-правопреемник по оплате вышеуказанной арендной платы за период с 24.08.2016г. по 30.09.2016г. претензий друг к другу не имеют.
 - Арендодатель выставляет документы (счет, счет-фактуру и акт) за период с 01.08.2016 г. по 31.08.2016 г. на Арендатора (ПАО «ВымпелКом»), а за периоды, начиная с 01.09.2016 г., на Арендатора-правопреемника (АО «Национальная Башенная Компания»).
- Все остальные положения Договора остаются без изменений и сохраняют свою юридическую силу.
- Стороны подтверждают, что материальных и иных претензий друг к другу не имеют.

6. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, сложившиеся с 24 августа 2016 года.
 7. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8. Реквизиты и подписи Сторон:

«Арендодатель»	«Арендатор»	«Арендатор-правопреемник»
Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами Д.У. Закрытым реитным паевым инвестиционным фондом «Активно два» Адрес: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16 ИНН 7723627413, КПП 770401001 р/с 40701810000000000855 в ПАО «Промсвязьбанк», г. Москва БИК 044525555 к/с 30101810400000000555	Публичное акционерное общество «Вьенчел-Коммуникации» Адрес: 127083, г. Москва, ул. 8 Марта, д. 10, стр. 14. ИНН 7713076301, КПП 997750001 р/с 40702810700700474302 в АО КБ «Ситибанк», г. Москва БИК 044525202 к/с 30101810300000000202	Акционерное общество «Национальная Башенная Компания» Адрес: 127083, г. Москва, ул. 8 Марта, д. 10, стр. 14. ИНН 7713419774, КПП 997750001 р/с 40702810501400007961 в АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва, БИК 044525593 к/с 30101810200000000593
 /Короткова Ю.А./ М.П.	 /Кирюхин К.В./ М.П.	 /Ермолаев Д.В./ М.П.

№ 244 от 04.11.2016 г.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
К ДОЛГОСРОЧНОМУ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№ В51/14-Д от 31 мая 2014 г.**

г. Москва, «27» апреля 2016 года
 Общество с ограниченной ответственностью «Иайка», именуемое в дальнейшем «Прекший Арендодатель», в лице Генерального директора Колосова А.Г., действующего на основании Устава, с одной стороны, Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым реитным паевым инвестиционным фондом «Активно два», именуемое в дальнейшем «Новый Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Ю.А., действующей на основании Устава, со второй стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Накстор» Балтеев, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Жуикова О.П., действующего на основании Доверенности № 1 от 01.01.2016г., с третьей стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а каждый в отдельности «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту – «Соглашение») к Долгосрочному договору аренды нежилого помещения № В51/14-Д от «31» мая 2014 г. (далее по тексту – «Договор») в нижеследующем:

1. Настоящим Соглашением Стороны определяют условия и порядок смены лиц в обязательстве по Договору.
2. Прекший Арендодатель уступает, а Новый Арендодатель принимает на себя права и возлагает обязанности Арендодателя в объеме и на условиях, предусмотренных Договором на дату подписания настоящего Соглашения.
3. Арендатор осуществляет платежи, предусмотренные Договором, на имя Нового Арендодателя: Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым реитным паевым инвестиционным фондом «Активно два» по следующим реквизитам:

Наименование получателя по РС	Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым реитным паевым инвестиционным фондом «Активно два»
Местонахождение	119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16
ОГРН	1077159966756
ИНН/КПП	7723627413/770401001
Банк получателя	ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва
р/с	40701810000000000855
БИК	044525555
к/с	30101810400000000555
Генеральный директор	Короткова Юлия Александровна

4. Остальные положения Договора остаются без изменения.
5. Настоящее Соглашение вступает в силу для третьих лиц с момента его государственной регистрации. Стороны договорились, что условия настоящего Дополнительного соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения и до даты его государственной регистрации, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.
6. Регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет Нового Арендодателя. Прекший Арендодатель и Арендатор обязуются оказывать необходимое содействие и предоставлять все необходимые документы для регистрации настоящего Соглашения немедленно после получения запроса от Нового Арендодателя.
7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

В. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>Предыдущий Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «Чайка» Местонахождение: 141707, Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д. 6 ИНН 5047141831 КПП 504701001 ОГРН 1135047005532 Банк: ОАО БАНК «МЕЖДУНАРОДНЫЙ КРЕДИТ», г. Москва р/с 40702810700019005341 БИК 070705389402 к/с 30101810400000005402</p> <p><i>А.Г. Колосов</i></p> 	<p>Арендатор: ООО «Вистория Балтия» Юридический адрес: 226006, Калининградская область, г. Калининград, Московский проспект, д.183А Почтовый адрес: 127576, г. Москва, ул. Чернышевская, д. 18 ИНН 3905069220 КПП 392350001 Р/с 40702810992000065346 в АО «Газпромбанк» К/с 30101810200000000623 БИК 047252623</p> <p><i>А.О.В. Жуликин</i></p> 
<p>Новый Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закртым реальным паевым инвестиционным фондом «Активо два» Местонахождение: 119433, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16 ИНН 7723627413 КПП 770401001 ОГРН 107773966756 р/с 40701810000000000855 в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва к/с 30101810400000000255 БИК 044525553</p> <p><i>Ю.А. Кориткова</i></p> 	

Вк. 119 от 14.05.2016г.

КСП Капитал УА ООО
Д.У. ЗПИФ рентный «Активо два»

Письмо о дополнительных соглашениях к Долгосрочному договору аренды нежилого помещения №В51/14-Д от 31.05.2014г.

Настоящим, Общество с ограниченной ответственностью «Чайка» сообщает о некорректной нумерации Дополнительного соглашения №2 от 27.04.2016г. к Долгосрочному договору аренды нежилого помещения №В51/14-Д от 31.05.2014г.

Во избежание неопределенности в данном вопросе подтверждаем, что до момента передачи нежилого здания с кадастровым номером 50:42:0000004162 в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Активо два» 24.03.2016г. каких-либо дополнительных соглашений к данному договору не заключалось.

Приложение: Долгосрочный договор аренды нежилого помещения №В51/14-Д от 31.05.2014г.

Генеральный директор

Колосов А.Г.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

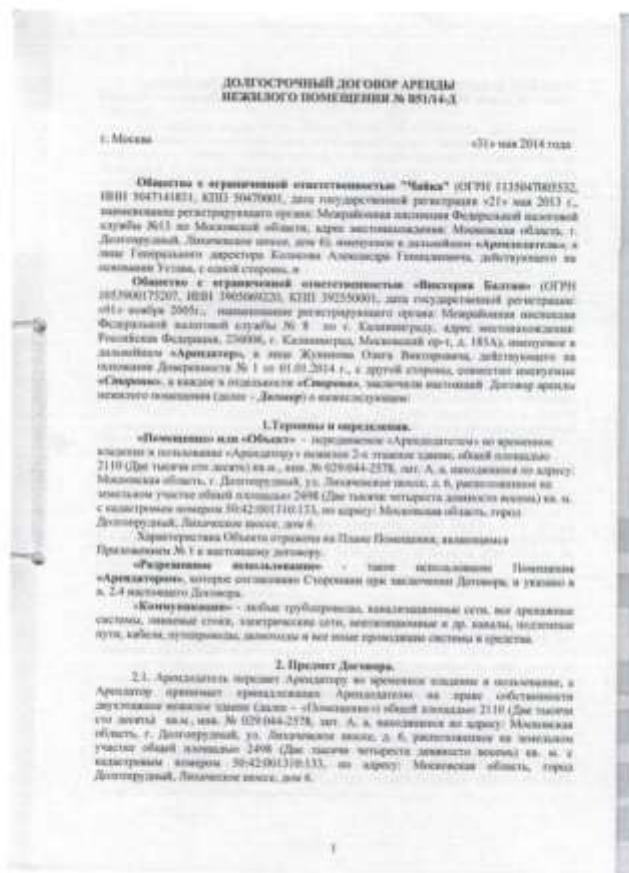
№ документа: 30

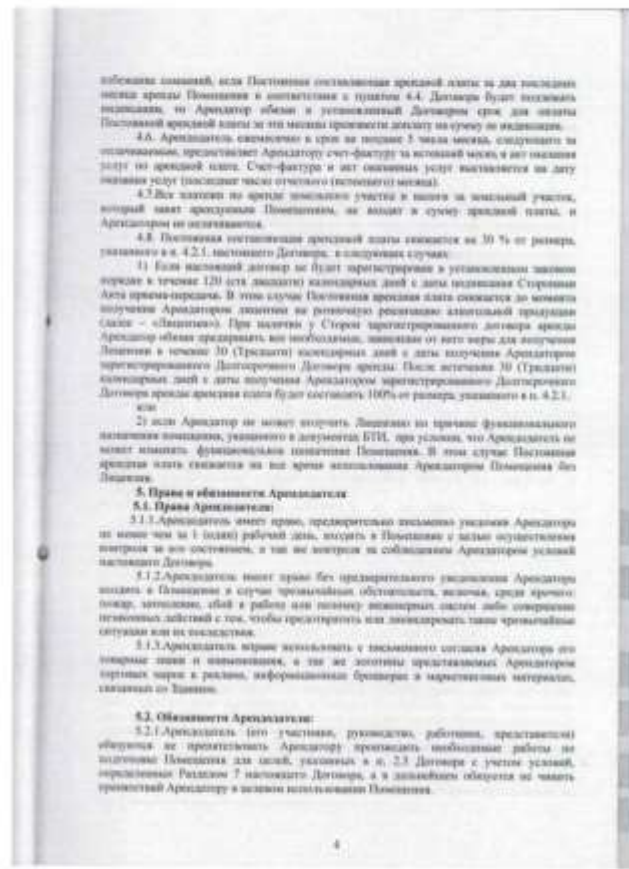
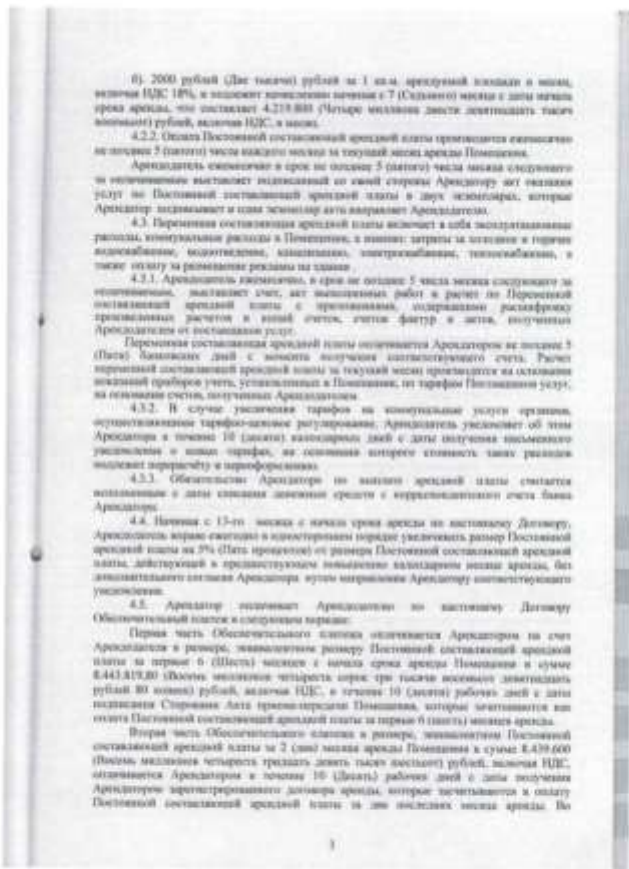
Письмо о дополнительных соглашениях к Долгосрочному договору аренды нежилого помещения №В51/14-Д от 31.05.2014г.

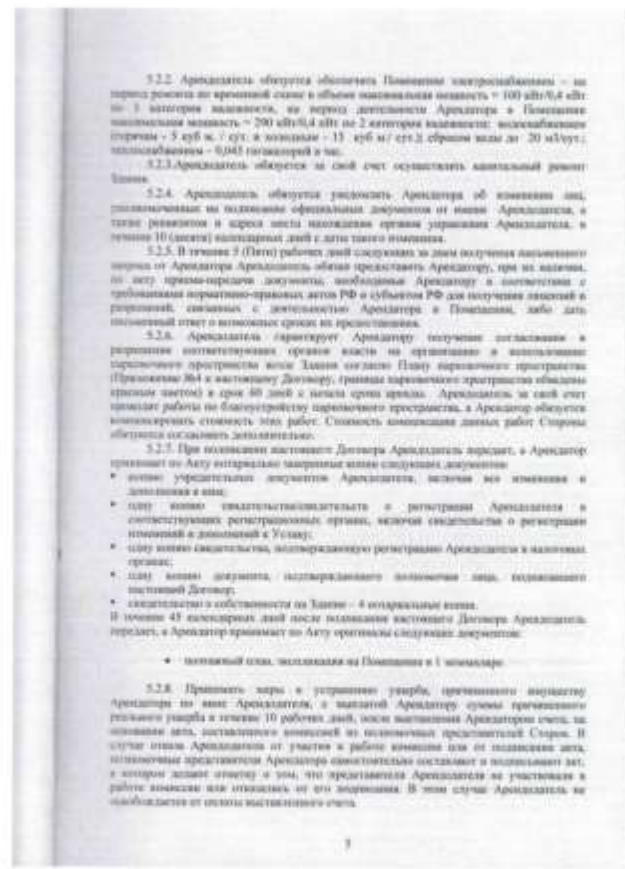
Дата регистрации: 25.05.2016

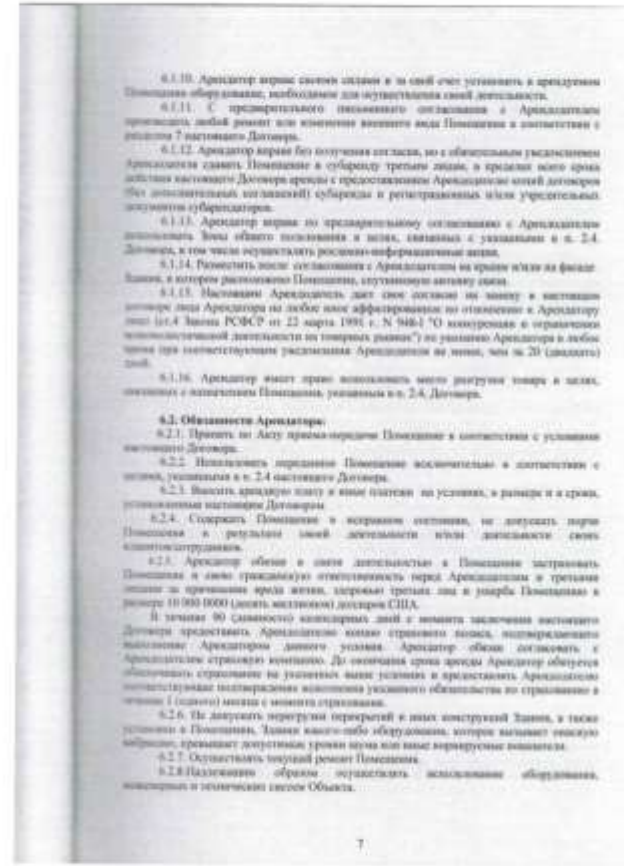
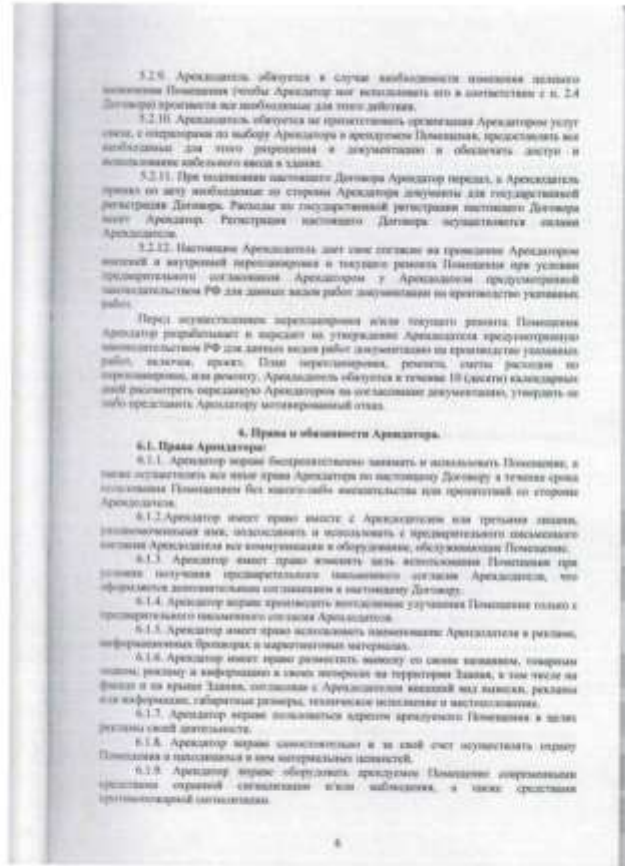
Исполнитель: *Михайлов Е.О.*

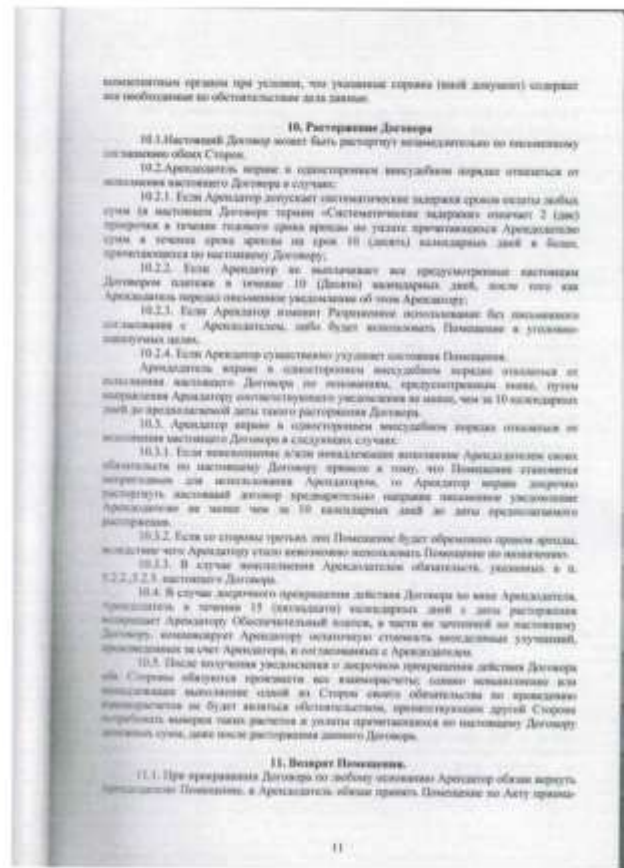
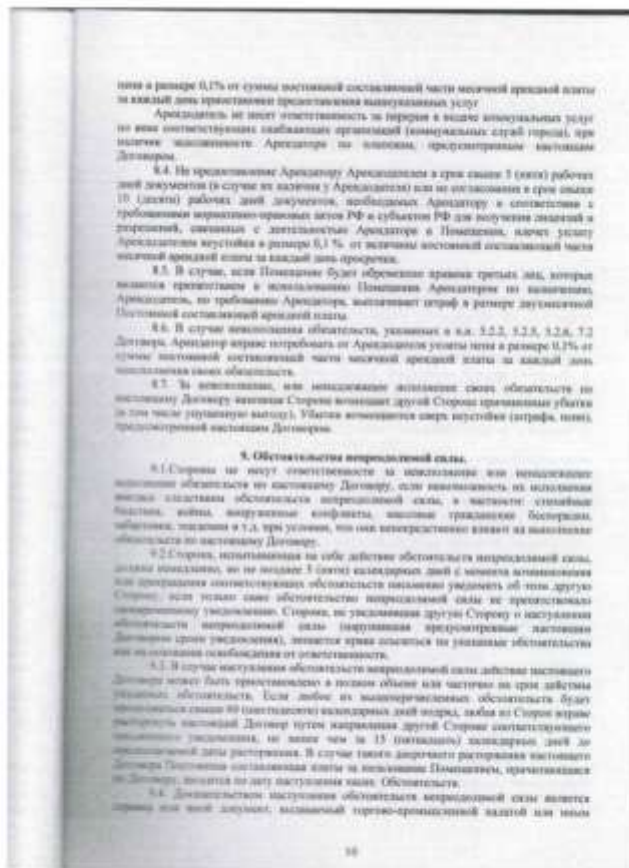


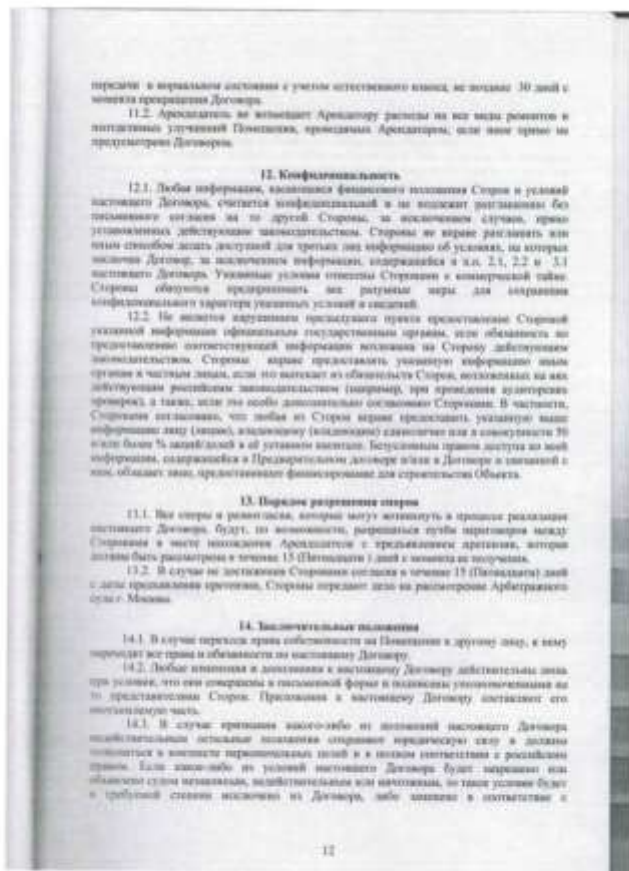


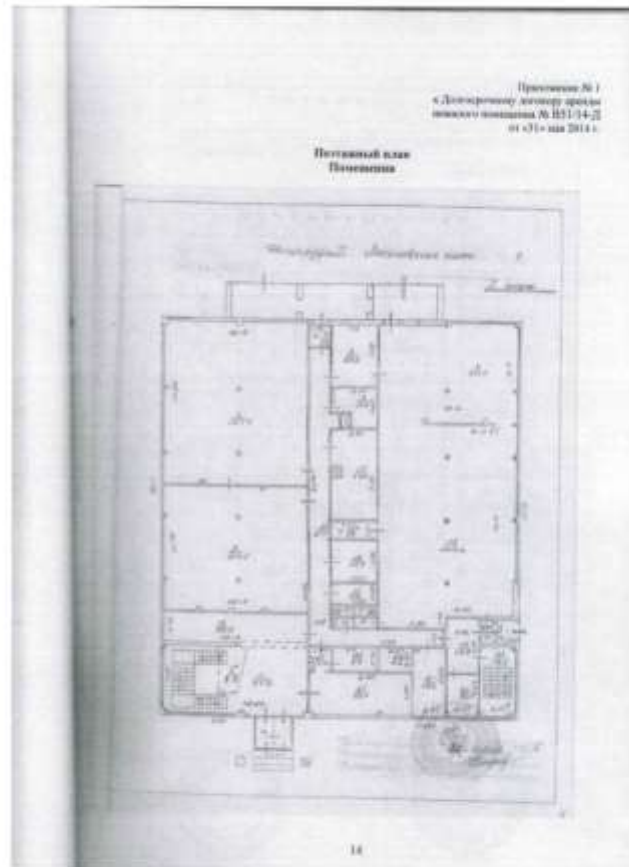




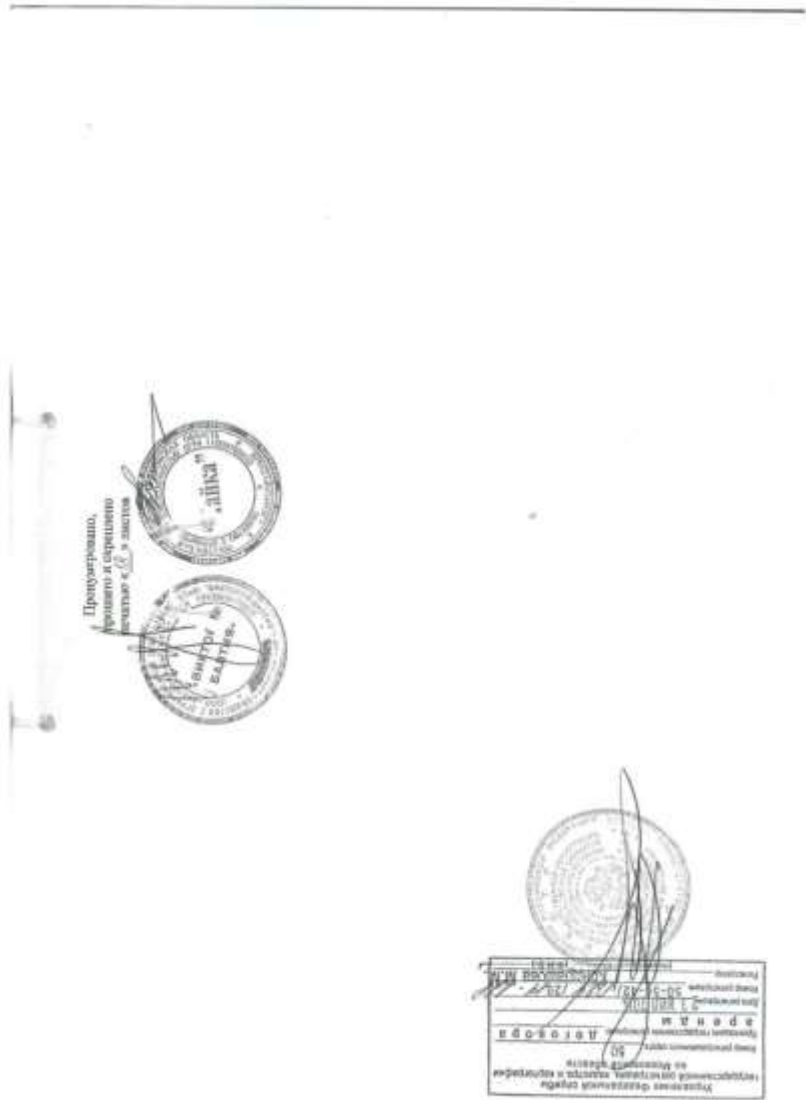
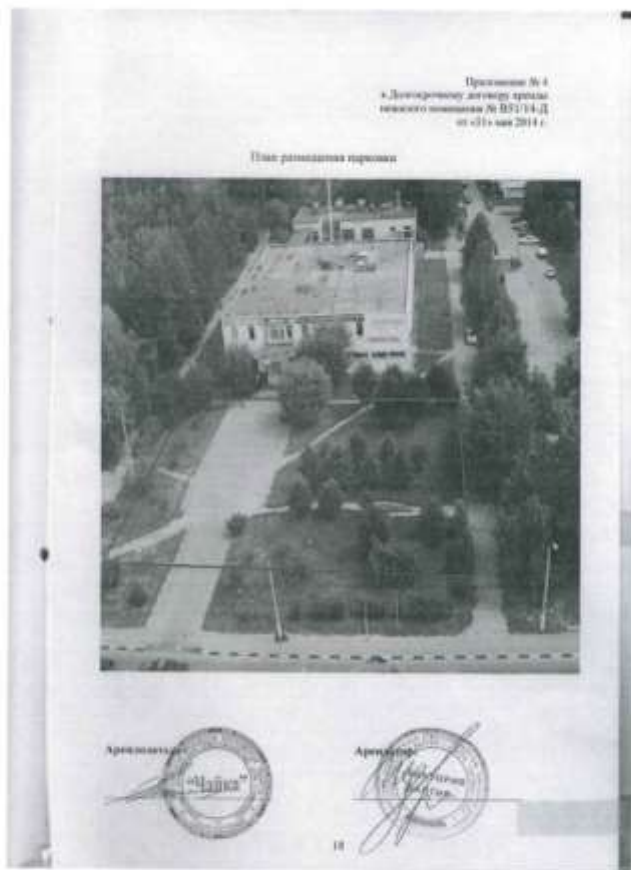












*Приложение № 2
к Долгосрочному договору аренды
нежилых помещений № В51/14-Д
от «31» мая 2014 г.*

**АКТ
приема-передачи Помещения**

г. Москва «05» июня 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью "Чайка", именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Фришера Владимира Михайловича, действующего на основании Доверенности № 4-1355 от 28 мая 2014 года, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Виктория Балтия»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Жуникова Олега Викторовича, действующего на основании Доверенности № 1 от 01.01.2014 г., с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. На основании долгосрочного договора аренды нежилого помещения № В51/14-Д от «31» мая 2014 года Арендодатель сдал, а Арендатор принял в аренду 2-х этажное нежилое здание (далее – «Помещение»), общей площадью 2110 (Две тысячи сто десять) кв. м, расположенное по адресу: *Московская область, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом А.*
2. Помещение находится в удовлетворительном состоянии, претензий нет.
3. Детальное описание технического состояния помещения, его инженерно-технического, коммуникационного оборудования указывается сторонами в отдельном Акте технического состояния помещения.
4. Настоящий акт составлен в 2-х экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу по одному для каждой стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию.


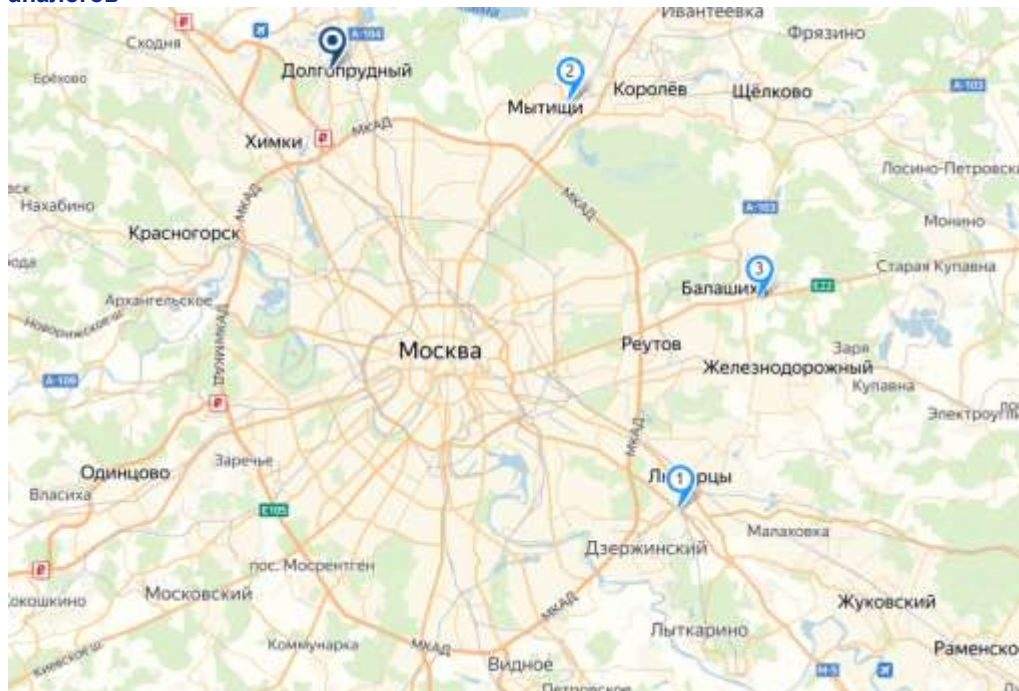
<p>Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «Чайка» ИНН 504714381 КПП 504701001 ОГРН 1133047005532 Местонахождение: 141707, Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д. 6 Банк: ОАО БАНК "НАРОДНЫЙ КРЕДИТ", г. Москва ИРК 044185402 к/с 30101810000000000000 р/с 4070281000000000002321</p> <p>Представитель по доверенности №4-1355 от 28.05.2014 г.</p> <p> В.М. Фришер</p>	<p>Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Виктория Балтия» Место нахождения: 236006, Калининградская область, г. Калининград, Московский пр-т, д. 182А, ОГРН 1053900175207, ИНН/КПП 3905060220/392530001; Р/с 40702810038260020174 в ОАО «Сбербанк России» (филиал – Московский банк Сбербанка России ОАО); К/с 301018104000000000225; БИК 044528225</p> <p>Представитель по доверенности №1 от 01.01.2014 г.</p> <p> О.В. Жуников</p>
--	--

Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки (метка б/н): Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6

Объект-аналог №1 (метка 1): Московская обл., г. Люберцы

Объект-аналог №2 (метка 2): Московская обл., г. Мытищи, Олимпийский проспект

Объект-аналог №3 (метка 3): Московская обл., г. Балашиха, мкр. Южный, ш. Энтузиастов, д. 68

Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка

- ▶ В состав Объекта оценки входит земельный участок общей площадью 2 498 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6
- ▶ Для определения рыночной (справедливой) стоимости земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках которого применялся метод сравнения продаж
- ▶ Метод сравнения продаж проводился путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимые с анализируемым
- ▶ Параметры, которые имели существенное различие, и тем самым могли влиять на стоимость, были скорректированы
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе сбора данных из открытых источников, а также обсуждения предложений с продавцами. Данные по объектам-аналогам приведены в таблице
- ▶ Обоснование введенных корректировок представлено далее
- ▶ Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка была рассчитана далее на основе относительного показателя цены: рублей за квадратный метр
- ▶ Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка представлен далее
- ▶ В результате проведенных расчетов рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, по состоянию на Дату оценки составляет:

12 097 982,39 руб. НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., г. Люберцы, 22 км Новорязанского шоссе	Московская обл., г. Мытищи, Олимпийский проспект	Московская обл., г. Балашиха, мкр. Южный, ш. Энтузиастов, д. 68
Площадь земельного участка, кв. м	2 498	7 740	18 921	12 000
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для эксплуатации строения	под размещение торгового комплекса	для размещения торгово-офисного центра	магазины
Наличие коммуникаций	условно по границе	по границе	по границе	по границе
Передаваемые права	собственность	долгосрочная аренда	собственность	собственность
Дата предложения	29.07.2019	30.01.2019	30.01.2019	30.01.2019
Наличие ИРД	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует
Цена предложения за объект, руб., с НДС/НДС не облагается		35 000 000	75 000 000	45 000 000
Цена, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается		4 522	3 964	3 750
Контакты		7 963 606-55-43, NOVA	7 903 711-39-04, Chase Estate	7 915 313-54-59, Ренталстрит

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание: * Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7

Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается		4 522	3 964	3 750
Передаваемые права	собственность	долгосрочная аренда	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		18,0%	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 336	3 964	3 750
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 336	3 964	3 750
Дата предложения	29.07.2019	30.01.2019	30.01.2019	30.01.2019
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 336	3 964	3 750
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		-10,2%	-10,2%	-10,2%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 792	3 560	3 368
Местоположение	Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., г. Люберцы, 22 км Новорязанского шоссе	Московская обл., г. Мытищи, Олимпийский проспект	Московская обл., г. Балашиха, мкр. Южный, ш. Энтузиастов, д. 68
Город	Долгопрудный	Люберцы	Мытищи	Балашиха
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		3,5%	5,0%	23,8%
Площадь земельного участка, кв. м	2 498	7 740	18 921	12 000
<i>Корректировка на площадь, %</i>		10,0%	21,0%	21,0%
Вид разрешенного использования	для эксплуатации строения	под размещение торгового комплекса	для размещения торгово-офисного центра	магазины
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
Наличие ИРД	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует
<i>Корректировка на наличие ИРД, %</i>		-9,1%	-	-
Наличие коммуникаций	условно по границе	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка (продолжение)

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая корректировка, %		-5,8%	15,8%	34,6%
Общая корректировка, рассчитанная по модулю (без учета корректировки на торг), %		22,6%	26,0%	44,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 961	4 524	5 045
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,421	0,366	0,213
Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, руб./кв. м, НДС не облагается		4 843		
Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается		12 097 982,39		

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** размер корректировки на качество передаваемых прав рассчитывался на основании статистических рыночных данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть 2», 2018 г., стр. 72, табл. 12):
 - Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к аналогичным земельным участкам в собственности составляет 0,85
 - Объект оценки принадлежит на праве собственности, как и объекты-аналоги №2 и №3, в то время как объект-аналог №1 – на праве долгосрочной аренды, следовательно, необходимо ввести корректировку. Для объекта-аналога №1 корректировка составит плюс 18,0%, рассчитанная следующим образом: $((1/0,85)-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** так как в качестве индикатора стоимости были использованы цены предложения по объектам-аналогам, то Исполнитель счел необходимым применить корректировку на снижение цены в процессе торга. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2017 под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть 2», 2018 г., стр. 253, табл. 122), скидки при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку составляет 10,2%, таким образом величина скидки на торг составила минус 10,2%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Подробное описание корректировки приведено в разделе «Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом». Расчет корректировки на местоположение приведен в таблице далее
- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2017 («Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть 2», 2018 г., стр. 101, табл. 24). В таблице далее приведены корректирующие коэффициенты по цене предложения для земельных участков под коммерческую застройку (офисно-торговую). Расчет корректировки на площадь приведен в таблицах далее
- ▶ **Корректировка вид разрешенного использования:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования – коммерческое, поэтому корректировка не вводилась
- ▶ **Корректировка на наличие ИРД:** Объект оценки как и объекты-аналоги №2 и №3 представлены без ИРД, в то время как объект-аналог №1 представлен с ИРД, следовательно требуется применение корректировки. Размер данной корректировки определялся на основании данных, полученных из Сборника рыночных корректировок-2018 под ред. Яскевича Е. Е. («Сборник рыночных корректировок. СРК-2018», 2017 г., стр. 49, табл. 24). Земельные участки, представленные с ИРД, на 10% дороже земельных участков, представленных без ИРД. Таким образом, корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 9,1%, рассчитанная следующим образом: $(1/1,1-1)*100\%$

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал условное наличие коммуникаций по границе. Центральные коммуникации у оцениваемого объекта проходят по границе как и у объектов-аналогов, в связи с чем, корректировка не применялась

Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Город	Долгопрудный	Люберцы	Мытищи	Балашиха
Средняя стоимость 1 кв. м, долл. США	122 268	118 104	116 414	98 752
Корректировка, %		3,5%	5,0%	23,8%

Источники: Анализ Исполнителя

Корректировка на площадь для оцениваемого земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 498	7 740	18 921	12 000
Диапазон площадей	1000-5000	5000-10000	10000-30000	10000-30000
Корректировка		0,90	0,79	0,79
Корректировка, %		10,0%	21,0%	21,0%

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения рыночной (справедливой) стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки

Наименование объекта	Значение, руб. без НДС
Нежилое здание общей площадью 2 144,3 кв. м	110 978 663,46
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	8 105 733,66
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	12 097 982,39
Итого	131 182 379,51

Источники: Анализ Исполнителя

Определение стоимости зданий без учета стоимости земельного участка

Параметр	Значение, руб. без НДС
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб.	131 182 379,51
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	12 097 982,39
Итого	122 612 701,12

Источники: Анализ Исполнителя

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки по каждому объекту недвижимости

- ▶ Распределение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки по каждому объекту определялась следующим образом:
 - После согласования итоговой рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки из полученного результата вычитается стоимость земельного участка, расчет которого произведен в Приложении 8
 - Затем оставшаяся стоимость, относящаяся к зданиям была распределена по долям, которые были определены по результатам расчета рыночной (справедливой) стоимости в рамках сравнительного подхода
 - Подробный расчет приведен в таблице

8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

⁵ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

5.1. Текущая доходность на активном рынке

5.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 34

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	7,6%	15,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	7,8%	14,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	8,3%	16,0%

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

279

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59.

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

148

Зависимости

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

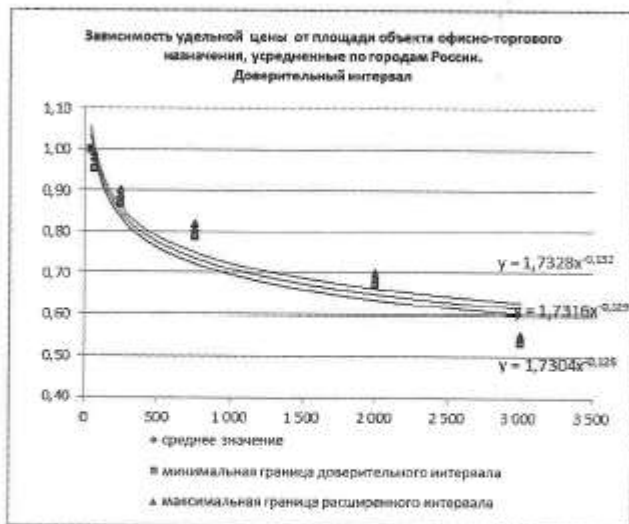


Рис. 48¹²

¹² Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 86

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,86	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,06	1,16



1.4. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 55. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/Класс	«А»	«В»	«С»
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 560	5 780	3 998
	Эксплуатационные расходы	5 120	3 980	2 663
1.2	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	8 540	7 130	5 320
	Эксплуатационные расходы	6 186	4 710	3 610
1.3	Складские помещения:			
	Операционные расходы	2 780	2 520	1 760
	Эксплуатационные расходы	2 240	1 710	1 290
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	6 420	5 490	3 550
2.2	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	7 120	5 810	4 530
2.3	Складские помещения:			
	Операционные расходы	2 210	1 850	1 330
	Эксплуатационные расходы	1 780	1 490	960
3	Московская область			
3.1	Складские помещения:			
	Операционные расходы	1 620 – 2 410	1 310 – 2 210	950 – 1 710

Расходы приводятся с учетом НДС. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких). Для Московской области расходы по офисным и торговым помещениям понижаются на 14 - 18% по сравнению с Москвой.

Таблица 56. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОР		Переменные ОР	
	Налоги	На имущество и землю	На оплату труда	На персонал
Строительные		На недвижимость		На оплату труда
Управление		По управленческому учету		Сопровождение сделок договоров
Маркетинг		Исследования рынка, реклама		При сдаче в аренду
Энергоснабжение		Минимально необходимое (при консервации)		Водо- и электроснабжение, канализация, уборка мусора
Коммунальные услуги				Уборка, эксплуатация лифта, вентиляции и пр.
Техническое эксплуатационное расходы				Содержание служб охраны
Обеспечение безопасности		Сигнализация		Замещение быстрозатрачиваемых элементов недвижимости
Расходы на амортизацию				

по расчету ЗПИФ на основе сопоставления типичной документации объекта по марту 2016 года

№	Назначение и состав элементов здания (стандартный и нестандартный)	Коэффициент поправки		Коэффициент корректировки площади	
		Нормы и нормы	Среднее значение	Нормы и нормы	Среднее значение
1	Здание и вспомогательные помещения	Здание, построенное до 1992 года	1,12	0,84 - 0,90	0,80
1.1	Здание и вспомогательные помещения	1,04 - 1,18	1,12	0,84 - 0,90	0,80
1.2	Административные здания	1,10 - 1,30	1,20	0,77 - 0,91	0,84
1.3	Складские здания и объекты	1,02 - 1,14	1,08	0,83 - 0,90	0,83
1.4	Производственные здания и объекты	1,02 - 1,10	1,10	0,84 - 0,90	0,91
2	Здание и вспомогательные помещения	Здание, построенное после 1992 года	1,18 - 1,20	0,83 - 0,87	0,85
2.1	Здание и вспомогательные помещения	1,18 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2	Офисные здания и объекты	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,86	0,86
3.1	Складские здания и объекты	1,02 - 1,10	1,06	0,82 - 0,88	0,85
4.1	Производственные здания и объекты	1,02 - 1,10	1,08	0,80 - 0,86	0,83

Корректирующий коэффициент устанавливается в зависимости от специфики помещений и типов зданий. Коэффициент устанавливается на основе сопоставления типичной документации объекта по марту 2016 года. Коэффициент устанавливается в зависимости от специфики помещений и типов зданий. Коэффициент устанавливается на основе сопоставления типичной документации объекта по марту 2016 года. Коэффициент устанавливается в зависимости от специфики помещений и типов зданий. Коэффициент устанавливается на основе сопоставления типичной документации объекта по марту 2016 года.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

№	Наименование объектов недвижимости	Среднее	Доверительный интервал	Средний диапазон
1	Объекты производственного назначения	5	18	11
2	Производственные здания и помещения	4	9	8
3	Складские здания и помещения производственного назначения	4	11	7
4	Гаражи и гаражные комплексы (не включая гаражи или гаражные автомобильные)	4	9	6
5	Высотные жилые здания и помещения многоквартирных домов (квартиры)	3	8	5
6	Холл-лифтовые здания и помещения с лифтовыми и холловыми оборудованием	3	8	5
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	6	13	9
8	Недвижимость	9	27	17
9	Объекты складского назначения для производства, хранения и перемещения грузов (складские здания, для хранения сырья, материалов, оборудования, комплектующих, деталей, инструментов, оборудования, запасных частей, тары и упаковки, готовых изделий на складе, деталей, оборудования, готовых изделий)	5	16	9
10	Склады комплексные (здания и сооружения складского назначения и вспомогательное оборудование, расположенное на земельном участке, объединенные единым комплексом)	5	12	8
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные единым комплексом)	7	21	12
12	Специализированные комплексы (жилищный фонд, здания и сооружения специального назначения, административного назначения, производственные объекты)	9	23	16
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	10	6
14	Муниципально-бюджетные здания и помещения	3	13	8
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения (здания и помещения) (вспомогательное оборудование, оборудование)	6	15	10
16	Горючие и взрывоопасные здания и помещения (вспомогательное)	3	10	6
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	6	12	7
18	Особняки, отели (вспомогательное оборудование)	4	8	6
19	Гостиничные комплексы, отели	4	8	6
20	Базы отдыха, санатории	4	13	8
21	Автосалоны, лицензированные здания	3	9	7
22	Автосервисные и автомобильные здания и помещения	3	8	5
23	Котельные, генераторные, вентиляционные, трансформаторные, электротехнические, механические, сантехнические, газовые, газовые и другие объекты назначения и вспомогательного назначения			по срокам зданиям различного назначения

* - являясь границей - объекты лучше всего приспособлены (расположены на территории, имеют хорошую инфраструктуру, лучший вид) по своему назначению.
 ** - являясь границей - объекты хуже всего приспособлены (расположены на территории, имеют плохую инфраструктуру, плохой вид) по своему назначению.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке
 Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

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

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

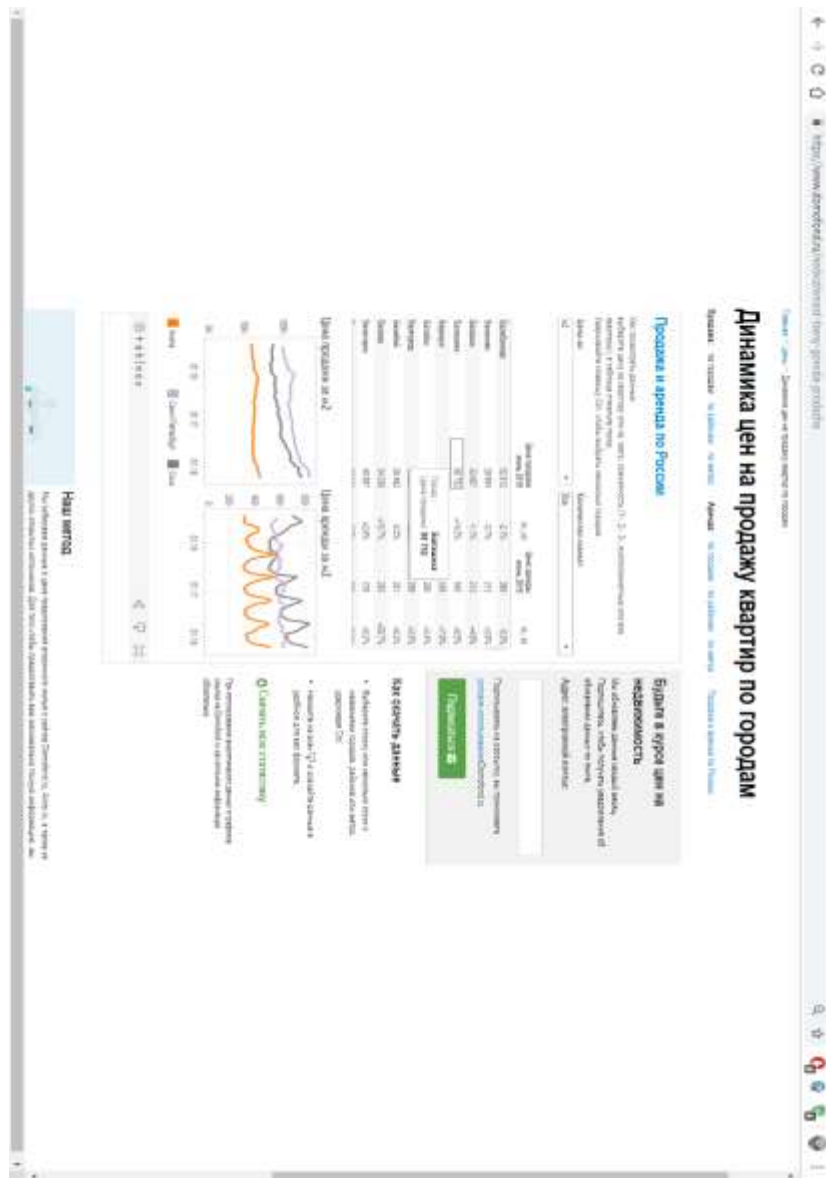
Таблица 4

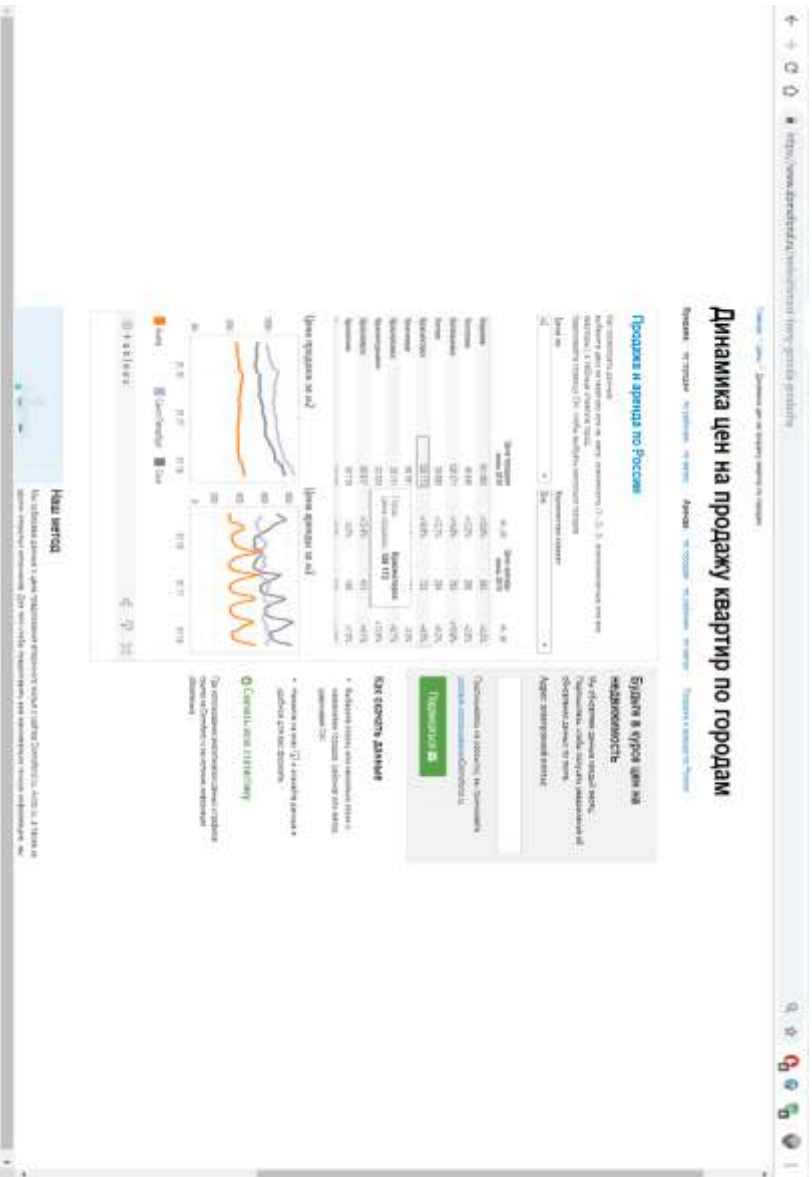
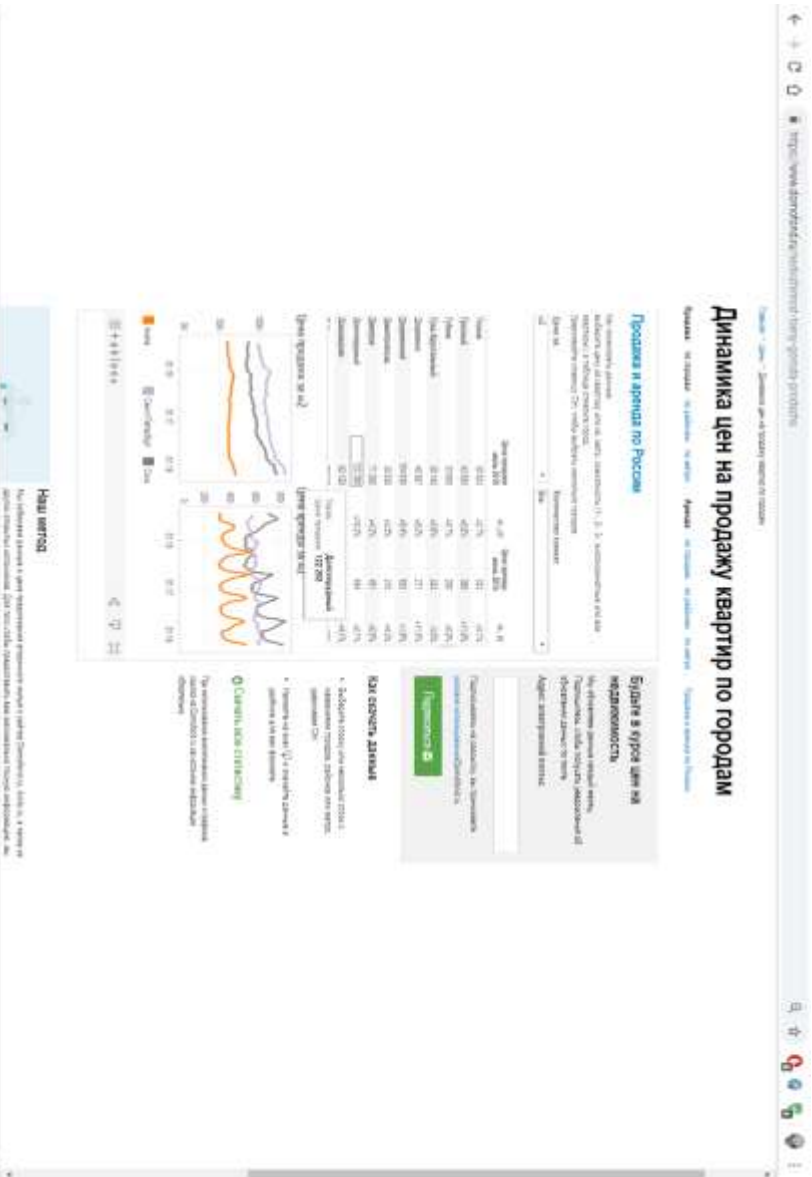
Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	6,4% - 17,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	6,9% - 18,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	6,2% - 16,9%

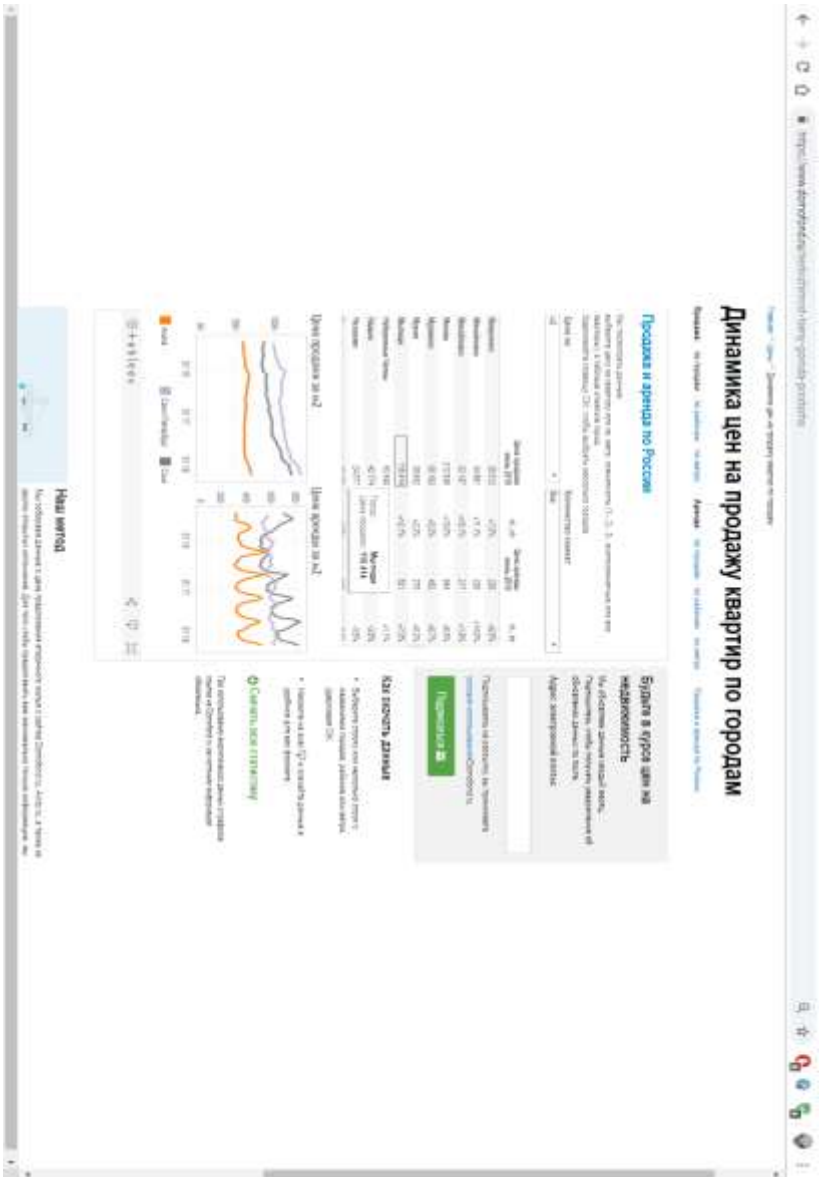
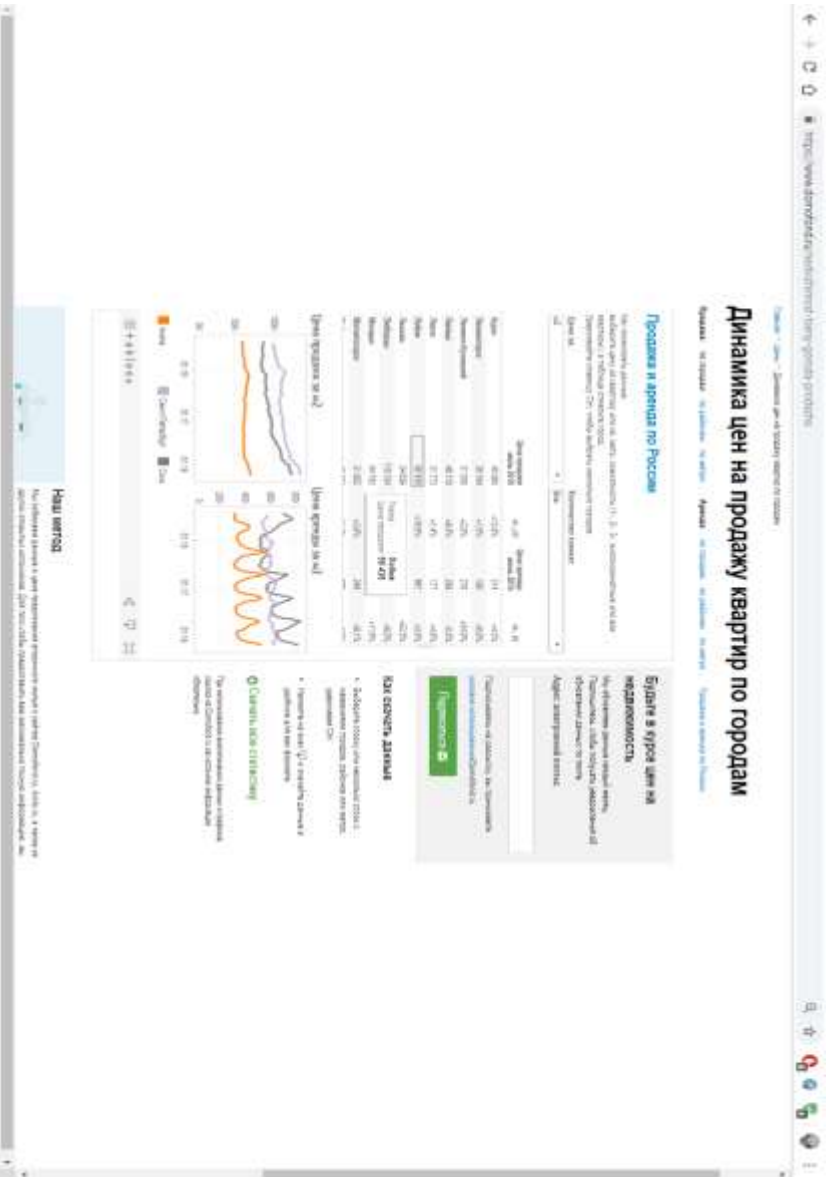
Таблица 2

Итоговые значения долей составляющих арендной ставки в средних городах и городах-миллионниках

Показатель	Средние города	Города-миллионники
ДОЛЯ УСЛОВНО-ПЕРЕМЕННЫХ РАСХОДОВ В ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ, %		
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа),	30	28
в том числе:		
доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	8	8
доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	22	20
СОСТАВ УСЛОВНО-ПЕРЕМЕННЫХ РАСХОДОВ		
Среднее значение величины коммунальных платежей, р./м ² /год	405	541
Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов, %	30	28
Среднее значение эксплуатационных расходов, р./м ² /год	1 034	1 292
Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов, %	70	72
СТРУКТУРА КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ПО ИХ ВИДАМ, %		
Электроэнергия	-	52
Вода и канализация	-	6
Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом азоснабжения)	-	42
СТРУКТУРА ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ ПО ИХ ВИДАМ, %		
Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	15	17
Услуги связи	30	33
Уборка помещений	36	30
Уборка территории и вывоз мусора	3	2
СЭС и дезинфекция	1	1
Содержание лифтов	2	2
Техобслуживание	13	16







Дополнительные расчеты и материалы (18/19)

Динамика цен на продажу квартир по городам

Продажа и аренда по России

На сегодняшний день
 количество сделок по продаже квартир в РФ составляет 1,3 - 1,5 миллиона в год при
 снижении в среднем на 10%.
 Покупатели готовы купить квартиру за меньшую цену, чем
 продавец готов продать. Сделка будет совершена только
 в том случае, когда
 Цена покупки >= Цена продажи

Город	Средняя цена за кв. м	Средняя аренда за кв. м
Москва	11200	140
Санкт-Петербург	9200	110
Новосибирск	8100	95
Казань	7500	85
Екатеринбург	7200	80
Нижний Новгород	6800	75
Омск	6500	70
Красноярск	6200	65
Самара	5800	60
Уфа	5500	55
Воронеж	5200	50
Иркутск	4800	45
Хабаровск	4500	40
Владивосток	4200	35
Восточный округ	3800	30
Южный округ	3500	25
Северный округ	3200	20
Западный округ	2800	15
Центральные округа	2500	10

График динамики цен на продажу квартир по городам за последние 10 лет. Ось X - время (годы), ось Y - цена за кв. м.

Как считать данные

- Включите панель «История» в меню «Настройки».
- Выборите город, для которого нужно рассчитать данные за определенный период.
- Настройте параметры расчета (например, «Средняя цена за кв. м»).
- Нажмите кнопку «Считать».

Европе в курсе цен на недвижимость

На сегодняшний день рынок недвижимости в Европе активно развивается. Цены на недвижимость в Европе растут, что стимулирует спрос со стороны иностранных инвесторов.

Как считать данные

- Включите панель «История» в меню «Настройки».
- Выборите страну, для которой нужно рассчитать данные за определенный период.
- Настройте параметры расчета (например, «Средняя цена за кв. м»).
- Нажмите кнопку «Считать».

Динамика цен на продажу квартир по городам

Продажа и аренда по России

На сегодняшний день
 количество сделок по продаже квартир в РФ составляет 1,3 - 1,5 миллиона в год при
 снижении в среднем на 10%.
 Покупатели готовы купить квартиру за меньшую цену, чем
 продавец готов продать. Сделка будет совершена только
 в том случае, когда
 Цена покупки >= Цена продажи

Город	Средняя цена за кв. м	Средняя аренда за кв. м
Москва	11200	140
Санкт-Петербург	9200	110
Новосибирск	8100	95
Казань	7500	85
Екатеринбург	7200	80
Нижний Новгород	6800	75
Омск	6500	70
Красноярск	6200	65
Самара	5800	60
Уфа	5500	55
Воронеж	5200	50
Иркутск	4800	45
Хабаровск	4500	40
Владивосток	4200	35
Восточный округ	3800	30
Южный округ	3500	25
Северный округ	3200	20
Западный округ	2800	15
Центральные округа	2500	10

График динамики цен на продажу квартир по городам за последние 10 лет. Ось X - время (годы), ось Y - цена за кв. м.

Как считать данные

- Включите панель «История» в меню «Настройки».
- Выборите город, для которого нужно рассчитать данные за определенный период.
- Настройте параметры расчета (например, «Средняя цена за кв. м»).
- Нажмите кнопку «Считать».

Европе в курсе цен на недвижимость

На сегодняшний день рынок недвижимости в Европе активно развивается. Цены на недвижимость в Европе растут, что стимулирует спрос со стороны иностранных инвесторов.

Как считать данные

- Включите панель «История» в меню «Настройки».
- Выборите страну, для которой нужно рассчитать данные за определенный период.
- Настройте параметры расчета (например, «Средняя цена за кв. м»).
- Нажмите кнопку «Считать».

L – доля стоимости прав на участок в стоимости нового (только что построенного) объекта;

V_L – стоимость прав на земельный участок;

$V_{восст}$ – стоимость строительства улучшений.

Базой для проведения исследования послужила база данных ГУП ГУИОН (аналитический отдел ГУП ГУИОН, 710-48-71). База данных составлена по материалам отчетов об оценках, выполненных аттестованными КУГИ оценщиками Санкт-Петербурга.

В качестве исследуемых объектов были выбраны отчеты об оценках земельных участков, выполненные в период с января 2005 по апрель 2009 года.

Все вычисления и выборки представлены в аналитический отдел ГУП ГУИОН. Результаты представлены ниже:

Использование	L без учета НДС*	L с учетом НДС**	Количество исследуемых объектов
Офисное	20%	17%	44
Торговое	25%	22%	149
Гаражи	16%	14%	54
Досуговое	20%	17%	38
Производственно-складское	19%	16%	84
Жилое (не центр)	15%	13%	74
Жилое (центр)	24%	21%	17
Гостиничное	19%	17%	29

* "L без учета НДС" означает, что при расчете коэффициента L в стоимости строительства нового объекта НДС не учитывался.

** "L с учетом НДС" означает, что при расчете коэффициента L в стоимости строительства нового объекта был учтен НДС.

Стабровская К.Ю.,
Группа компаний "Аверс"
Санкт-Петербург, апрель 2009

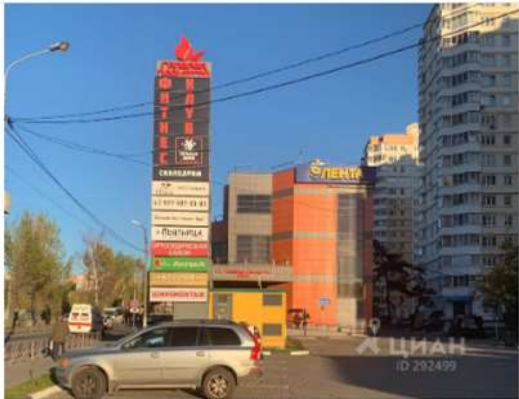
Объекты-аналоги для сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 🔒 <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/200552560/> 🔍 ☆ 📧 🛠️ 📄 🌐

Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Ольгино), Керамик микрорайон, ш. Носовихинское, 15 [На карте](#)

📍 Носовихинское шоссе, 10 км от МКАД 📍 Горьковское шоссе, 15 км от МКАД

❤️ В избранное 🔄 📄 📧 🛠️ 📄 📄 ⚠️ Пожаловаться



📷 6 фото

Площадь	Этаж	Тип недвижимости
3 580,9 м ²	1 из 3	Здание

Сфера деятельности: торговый центр, торговый комплекс, арендный бизнес

Подается Торговый центр "ГАЛЕРЕЯ ПРОМЕТЕЙ" в г. Балашиха. Готовый арендный бизнес.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА:
 Этажность: 3.
 Парковка наземная перед зданием - 90 м/м.
 Электрическая мощность 500 кВт.
 Собственная газовая котельная.
 Лифт OTIS, эскалатор.
 Якорные арендаторы:
 - супермаркет ЛЕНТА (ДДА на 10 лет, работает с 2014 г.),
 - фитнес клуб СИЛЬНЫЕ ЛЮДИ.
 Земельный участок 6050 кв. м. (в собственности).

280 000 000 ₽ ▼

78 193 ₽ за м²
 📧 Следить за изменением цены
 Включены НДС

PRO
 ID 292499
 Отдел аренды
 Нет отзывов
 Еще 3 объекта

+7 929 900-80-87
+7 964 622-44-40

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника


Объекты-аналоги для сравнительного подхода

сегодня, 07:55 • 669 просмотров, 1 за сегодня

Готовый бизнес, 1 364 м²
 Московская область, Мытищи, мкр. 24, Олимпийский просп., 36к3 [На карте](#)
 Ярославское шоссе, 7 км от МКАД

В избранное [←](#) [↻](#) [↑](#) [↺](#) [↻](#) [Пожаловаться](#)

115 000 000 Р [↕](#)
 84 311 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС

ID 13067946 

+7 903 960-56-95
+7 929 979-44-44
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
[Написать сообщение](#)

Площадь
1 364 м²

Этаж
3 из 3

Тип недвижимости
Торговая площадь

Продается отдельно стоящее здание 1365м2, земля 9 соток в собственности, и 11 соток в аренде, все площади сданы в аренду. Общий арендный поток 1.300.000 руб. в месяц. Договор аренды с универсамом "Верный" с 2013г. по 2023г. Здание в частной собственности юридического лица, упрощенная система налогообложения. Стабильный бизнес, хорошее месторасположение. Документы готовы к продаже. Рассмотрите ваше ценовое предложение. Продает собственник. Собрано 90% документов на строительство пристройки 500кв.м.(гпзу,проекты,согласования и т.п)

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объекты-аналоги для сравнительного подхода


← → ↻ 🏠 🔒 <https://lobnya.cian.ru/sale/commercial/199732775/> 🔍 ☆ 📧 📞 📱 🌐

16 янв, 14:13 👁 82 просмотра, 0 за сегодня 📄 Планшое


Здание, 1 420 м²

Московская область, Лобня, ул. 40 лет Октября, 5В [На карте](#)
 ☰ Дмитровское шоссе, 15 км от МКАД ☰ Рогачевское шоссе, 21 км от МКАД

❤ В избранное 🗑 📄 📧 📞 📱 🌐 ⚠ Пожаловаться



📷 19 фото



Площадь	Этажность	Год постройки
1 420 м ²	2 этажа	2012

Отдельно стоящее здание. 2 этажа. (1 эт. 736 кв.м., 2 эт. 684 кв.м.) на земельном участке 930 кв.м. Здание и земля в собственности. Год постройки 2013. Здание построено с использованием новых технологий и строительных материалов. Оснащено центральными системами вентиляции и кондиционирования. Все коммуникации центральные. Есть благоустроенная парковка. Здание расположено в 500 метрах от ж/д станции Лобня, в зоне активного трафика, на въезде в крупный микрорайон города "Южный". Якорный арендатор "Пятёрочка". Заполнено на 85%. Планируемый на 2019 год МАП-1 000 000 руб.


Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Связаться с продавцом](#)

100 000 000 Р 📈 📉

70 423 Р за м²
 📄 Следить за изменением цены
 Включены НДС

✅ **PRO**
РиэлтиГлобал
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2005 года
 Еще 40 объектов



+7 916 825-73-95
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объекты-аналоги для доходного подхода

Торговая площадь, от 100 до 200 м²
 в торговом комплексе «Крестьянский рынок»
 Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, пл. Станционная, 4 [На карте](#)
 Ярославское шоссе, 12 км от МКАД Осташковское шоссе, 16 км от МКАД

от 120 000 до 240 000 Р/мес.
 14 400 Р за м² в год

ИПОО
КПС-ИНВЕСТ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1997 года
 Еще 45 объектов

+7 916 161-44-20
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Торговые площади 100- 1000 кв.м.

от 100 до 200 м ²	2 из 4	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Предлагаем в аренду торговые площади от 100 до 1 000 кв.м.
 Удобная локация, автомобильный и пешеходный трафик - Комплекс находится в центре города, в непосредственной близости от автовокзала и ж/д станции Болшево.
 Общая площадь здания 9154кв.м., 5 этажей, в т.ч. подземный.
 Огороженная территория, парковка автотранспорта посетителей.
 Рекламные места на фасаде.
 Несколько входных групп.
 Пассажирский лифт, эскалатор.
 Зона разгрузки. Оборудованный дебаркадер, грузовой лифт.
 Численность населения -224 тыс. жителей (4-е место в Подмоскovie).

[Отзыв о сайте](#)

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника


Объекты-аналоги для доходного подхода

← → ↻ 🏠 https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/202160268/ 🔍 ☆ 🔄 🛠️ 📄 🌐


Торговая площадь, от 100 до 380 м²

Московская область, Долгопрудный, Лихачевское ш., 1к1 [На карте](#)
 = Дмитровское шоссе, 8 км от МКАД

❤️ В избранное 🔄 ⚙️ 📄 📧 ⚠️ Пожаловаться



7 фото



от 120 000
до 456 000 ₽/мес. ▾
 14 400 ₽ за м² в год 🔴
 📧 Следить за изменением цены
 УСН; без комиссии

ID 5265940
 Отдел аренды
 Нет отзывов

+7 916 373-85-32
 Пожалуйста, сканните, что нашли это объявление на
 ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

от 100 до 380 м² 2 из 2 Занято до сен 2019
 Площадь Этаж Помещение

Прямая аренда от собственника ТЦ. Без комиссии!

Сдаются торговые площади:
 - 380 кв.м. на 2-м этаже здания. (Возможна сдача площади частями)

Помещения оборудованы системой кондиционирования, приточно-вытяжной вентиляцией, охранной сигнализацией, противопожарной сигнализацией, зоной погрузки/разгрузки. Есть рекламные площади и площадки под вышки связи. Все коммуникации центрального снабжения (центральное отопление, вода и канализация) подключены. Помещения готовы к работе.

Здание двухэтажное, отдельно стоящее, расположено в центральном оживленном районе города (15 тысяч жителей). Рядом строится новый микрорайон. Удобный съезд с шоссе и парковка для посетителей. Общественный транспорт в шаговой доступности.

Адрес: Торговый центр г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе дом 1 корп.1.

[Отзыв о сайте](#)

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника


Объекты-аналоги для доходного подхода

← → ↻ 🏠 🔒 https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/199589449/ 🔍 ☆ 🔄 🛠️ 📱 🌐


Торговая площадь, от 1 000 до 2 000 м²

в торгово-деловом комплексе «Парк Авеню»
 Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Дачная ул., 11А [На карте](#)
 Волоколамское шоссе, 7 км от МКАД | Пятницкое шоссе, 7 км от МКАД

❤️ В избранное 🗑️ 📄 📍 📧 📞 Пожаловаться



📷 8 фото




от 1 000 до 2 000 м² 3 из 5 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

Аренда торговой площади 2005м² (всего 3го этажа из пяти) в ТЦ Парк Авеню, по адресу Дачная 11, в самом центре г.Красногорск.
 Расположение в самом центре города Красногорск. ТДЦ Парк Авеню это многофункциональный центр, ориентированный на широкую аудиторию любого возраста. На площади 25 000м², вы найдете не только зону ритейла с магазинами на любой вкус и кошелек, но и фитнес-центр, многофункциональный центр государственных услуг МОИ ДОКУМЕНТЫ, КЭС Красногорская элктросети), офисную зону, рестораны, салоны красоты, стоматологическую, лор и глазную клиники, детские развлекательные и развивающие центры, продуктовой гипермаркет. Хороший пешеходный трафик, детская развлекательная зона, от м. Тушинская и м. Митино можно доехать непосредственно до ТДЦ. Плотность 747 000 человек (в радиусе 30 мин пешком), Подземный паркинг; 300 машиномест. Якорные арендаторы: Пятерочка, Fix Price, МФЦ (Мои документы), Советская Аптека, Alex Fitness. Долгосрок. кВт по запросу. Потолки 3.2м. Все центральные коммуникации. Депозит. Отличные рекламные возможности на фасаде. Каникулы на ремонт. Лояльные условия.

от 1 020 000 до 2 040 000 руб./мес. 📄
 12 240 руб за м² в год

✔️ ПРО
РеалРеалти
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2013 года
 Еще 43 объекта



+7 926 585-05-85
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

👤 Отзывы о сайте

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объекты-аналоги для земельного участка

← → ↻ 🏠 🔒 <https://lyubertsy.cian.ru/sale/commercial/164260390/> 🔍 ☆ 📧 ⚙️ 🌐 📱 🌍


Недвижимость в Люберцах · Коммерческая · Продажа коммерческих участков в Люберцах · Новорязанское шоссе

сегодня, 12:14 👁️ 713 просмотров, 3 за сегодня

Коммерческая земля, 0,8 га

Московская область, Люберцы [На карте](#)
 Новорязанское шоссе, 4 км от МКАД | Егорьевское шоссе, 4 км от МКАД

❤️ В избранное 📄 📷 📧 📞 📧 ⚠️ Пожаловаться



1 фото

0,8 га **Участок поселений**
 Площадь Категория

Предлагается на продажу Земельный участок 0,8 Га; кадастровый 50:22:0040501:40. Первая линия Новорязанского шоссе в сторону области, расстояние от МКАД 4 км, категория - Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения Торгового комплекса, участок имеет правильную прямоугольную форму, размеры 190м*42м, рельеф местности - ровный, в непосредственном окружении расположены известные торговые центры: ТЦ МЕГА; METRO Cash and Carry; Castorama; Outlet Village Белая Дача и др. ГПЗУ утвержден в 2016г. Подготовлена проектная документация для строительства Торгового центра площадью 6 000 м2. Участок выгодно расположен у точки пересечения двух оживленных магистралей и идеально подходит для размещения Торгового центра. При необходимости, возможно расширение площади участка за счет смежных территорий.


Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

📞 Показать телефон

🗣️ Отзыв о сайте

35 000 000 ₽
 43 750 000 ₽ за га

PRO
NOVA
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2007 года
 Еще 64 объекта



+7 963 606-55-43
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объекты-аналоги для земельного участка

https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/198505216/

22 июл, 10:45 421 просмотр, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 1,89 га

Московская область, Мытищи, Олимпийский просп. На карте
 Ярославское шоссе, 8 км от МКАД Осташковское шоссе, 9 км от МКАД

75 000 000 Р
 39 652 540 Р за га
 Следить за изменением цены
 УСН

Chase Estate
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2010 года
 Еще 934 объекта
 +7 903 711-39-04
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

1.89 га **Участок поселений**
 Площадь Категория

Предлагается участок 1,89 га в собственности, без обременений, правильной прямоугольной формы. ПЕРВАЯ ЛИНИЯ, вдоль Олимпийского проспекта г. Мытищи. Кадастровый номер 50:12:0101006-48.

Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов). Вид разрешенного использования: для размещения торгово-офисного центра. Окружение - промзона, Коммуникации:

Электричество: есть возможность подключиться к соседнему участку (разорившийся завод РБК, который не потребляет всей мощности). Отопление, вода, газ, канализация: по границе участка.

Оперативный показ!

Отзыв о сайте

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника

Объекты-аналоги для земельного участка

https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/169487263/


Недвижимость в Балашихе > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Балашихе > Горьковское шоссе > Носовихинское шоссе > Южный > Шоссе Энтузиастов

9 июл, 10:46 659 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 1,2 га

Московская область, Балашиха, мкр. Южный, ш. Энтузиастов, 68 [На карте](#)
 Горьковское шоссе, 8 км от МКАД Носовихинское шоссе, 14 км от МКАД

В избранное Поделиться Сохранить Добавить в избранное Пожаловаться



2 фото

1.2 га **Участок поселений (можно изменить)**
 Площадь Категория

Продается земельный участок в центре г. Балашиха, расположен на первой линии Шоссе Энтузиастов, сторона в Область. Вид разрешенного использования - Магазины. Выдано ТУ на подключение всех коммуникаций. Отличное место для размещения автосалона, ТРЦ, площадки для продажи дачных домов, фастфуда. Густонаселенный жилой массив. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Презентация по запросу. Рассмотрим предложения по аренде

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

45 000 000 Р

37 500 000 Р за га
 Следить за изменением цены
 УСН

PRO
Ренталстрит
 Агентство недвижимости
 Еще 40 объектов

+7 915 313-54-59
 +7 929 537-89-07

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN, и оставьте отзыв после закона

Написать сообщение

Источник: Данные по объекту-аналогу были уточнены в ходе интервьюирования представителя продавца/собственника