



20 января 2021 г.

Отчет об оценке №20210120-1

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

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 20 января 2021 г.



Конфиденциально

20 января 2021 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 №8 от 30 декабря 2020 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 20 января 2021 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 20 января 2021 г., составила:

126 000 000 (Сто двадцать шесть миллионов) руб., округленно, 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: **111 073 000 (Сто одиннадцать миллионов семьдесят три тысячи) руб., округленно, без НДС**
- Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м, инв. №029:044-2581, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607: **5 846 000 (Пять миллионов восемьсот сорок шесть тысяч) руб., округленно, 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: **9 081 000 (Девять миллионов восемьдесят одна тысяча) руб., округленно, 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

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	43
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

Объект оценки

- ▶ 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: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, 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: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133

Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

- ▶ 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: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, 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: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

- ▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей будут отражены в соответствующем разделе в отчете об оценке

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки

- ▶ Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Активо два»

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

Задание на оценку

Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Ограничения (обременения) прав, а также условия их учета при оценке будут выявлены в процессе подготовки отчета об оценке и отражены в отчете об оценке
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости
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">▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 20 января 2021 г.
Денежная единица для измерения стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Рубли РФ
Тип отчета об оценке	<ul style="list-style-type: none">▶ Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, 298, 299 и от 25 сентября 2014 г. № 611 от 25.09.2014 г., и другим нормативным правовым актам Российской Федерации, Международных стандартов оценки и международных стандартов финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13
Необходимость юридической экспертизы прав на объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты▶ Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации▶ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам
- ▶ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость
- ▶ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов
- ▶ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости

Требования Заказчика к оформлению результатов оценки

- ▶ В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», Указанием Банка России от 25 августа 2015 года № 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»

	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	43
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

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
- ▶ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – 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
 - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации»

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 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 – СМАО)

	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	43
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

- ▶ 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 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 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 12.01.2021 г., дата оценки 20.01.2021 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки, с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID 19 могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него)

	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	43
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

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: 108840, Москва, г. Троицк, Академическая пл., д. 4, этаж подвал, пом. 5, ком. 3– Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23– ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21 ноября 2006 г.– ИНН 7736549699 / КПП 775101001
Проектная группа	<ul style="list-style-type: none">▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались
Подтверждение квалификации оценщика	<ul style="list-style-type: none">▶ Ситников Артем Дмитриевич:<ul style="list-style-type: none">– Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик– Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик– Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству– Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., Регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.– Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.– Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23– Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/90197/19, выдан 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.– Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com– Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23– Стаж работы в области оценки с 2008 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	43
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

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	43
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

<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 №8 от 30 декабря 2020 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 №20210120-1 от 20 января 2021 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: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162 – Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, 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: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 20 января 2021 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 12 января 2021 г.</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ 110 819 000 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>▶ 141 180 000 руб. без НДС</p>

Итоговая величина стоимости объекта оценки

- ▶ Итоговая справедливая стоимость Объекта оценки составляет: **126 000 000 (Сто двадцать шесть миллионов) руб., округленно, 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: **111 073 000 (Сто одиннадцать миллионов семьдесят три тысячи) руб., округленно, без НДС**
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м, инв. №029:044-2581, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607: **5 846 000 (Пять миллионов восемьсот сорок шесть тысяч) руб., округленно, 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: **9 081 000 (Девять миллионов восемьдесят одна тысяча) руб., округленно, НДС не облагается.**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- ▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Активо два». Иное использование отчета не предполагается

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

Ситников А. Д.

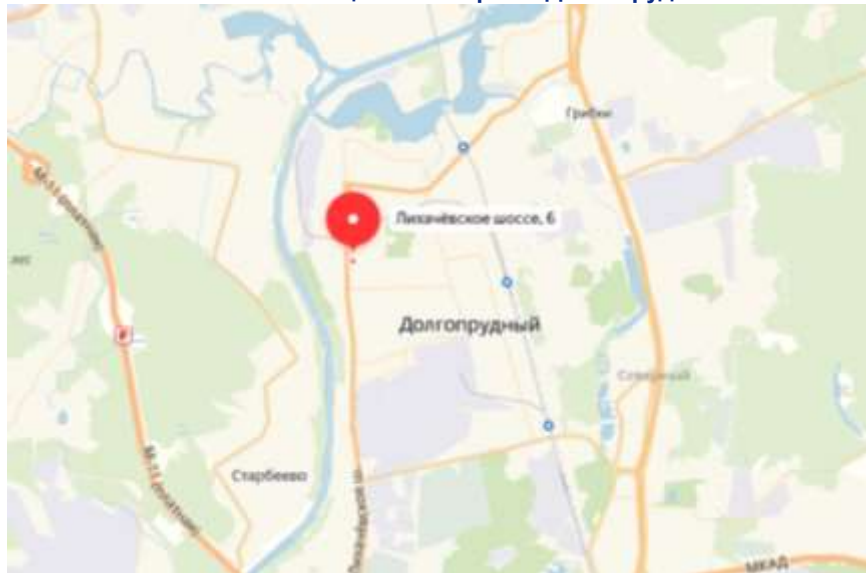
Оценщик



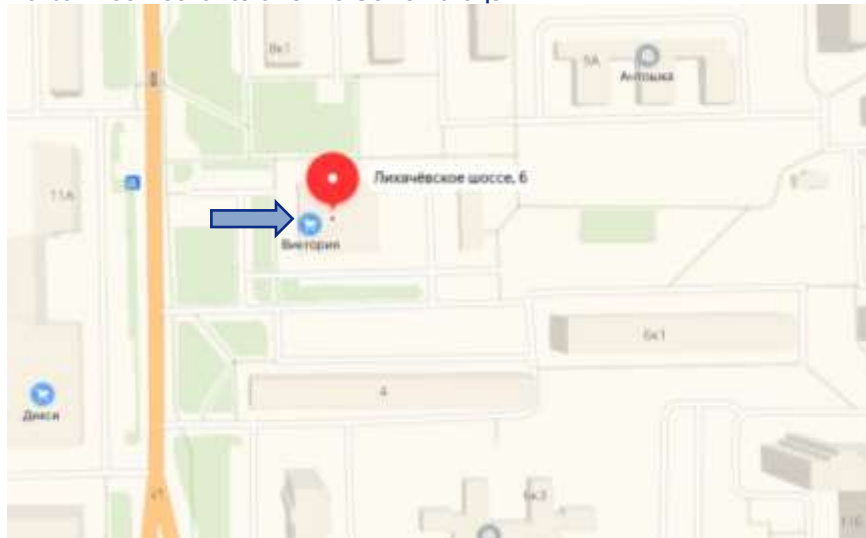
Ситников А. Д.

	стр.		стр.
Задание на оценку	4	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	43
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
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	Приложения	73
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		

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: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, 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: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 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

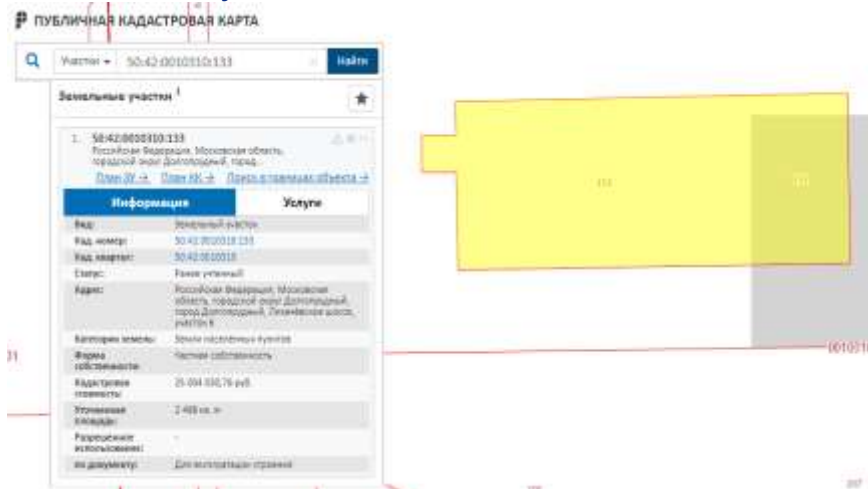
- ▶ Нежилое здание общей площадью 2 110,5 кв. м:
 - Функциональное назначение – нежилое
 - Текущее использование – здание торгового назначения, эксплуатируется
 - Год постройки – 1986
 - Год последнего капитального ремонта – 2014
 - Этажность – 2
 - Общая площадь – 2 110,5 кв. м
 - Общий объем – 8 960 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: 102 589 710,67 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
 - Здания, расположенные на земельном участке: комплекс торгово-складских зданий (кадастровые номера: 50:42:0000000:4162 и 50:42:0000000:1607)
 - Рельеф и форма участка: рельеф спокойный, форма многоугольная
 - 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-15/3В-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.
- ▶ Выписка из ЕГРН №МО-19/3В-4355679 от 09.12.2019 г.
- ▶ Кадастровая выписка №МО-19/3В-4560389 от 20.12.2019 г.
- ▶ Кадастровая выписка о земельном участке №МО-19/3В-4401139 от 20.12.2019 г.
- ▶ Долгосрочный договор аренды нежилого помещения №В51/14-Д от 31.05.2014 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 к договору №В51/14-Д от 27.04.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение к договору №В51/14-Д от 24.05.2018 г.
- ▶ Дополнительное соглашение к договору №В51/14-Д от 16.09.2019 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №5 к договору №В51/14-Д от 01.10.2020 г.
- ▶ Договор №D160271433 от 15.07.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №1 к договору №D160271433 от 24.12.2018 г.
- ▶ Договор №115290516 от 03.06.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение к договору №115290516 от 29.12.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №1 к договору №115290516 от 29.12.2018 г.
- ▶ Договор №А16-8342-А-5 от 01.07.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение к договору №А16-8342-А-5 от 19.12.2018 г.
- ▶ 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: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, 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: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 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.		стр.
Задание на оценку	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11	▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	41
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	43
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	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Основные факты и выводы	18	Приложения	73
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		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	37		

Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2025 гг.

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(О)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)	2025(П)
Индекс потребительских цен*	4,5%	3,3%	3,8%	4,0%	3,9%	4,0%	4,1%
Индекс цен производителей*	2,0%	(3,9)%	2,3%	3,8%	4,8%	4,3%	4,3%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,2%	5,1%	6,1%	6,2%	6,2%	6,1%	6,0%

Источник: EIU

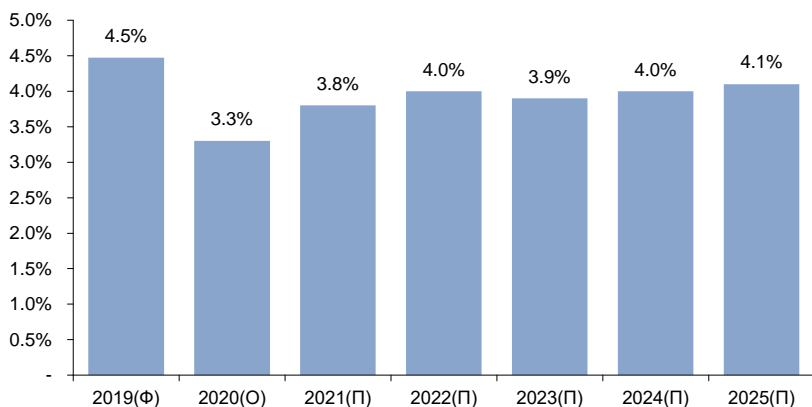
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой показатель

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре и -3,4% г/г в 3 кв. 2020 г. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г
- Основной вклад в улучшение динамики ВВП в ноябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. Обрабатывающая промышленность в ноябре вновь показала положительную динамику (+1,1% г/г после снижения на -3,7% г/г в октябре). Продолжается уверенный рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), деревообработке, легкой промышленности. Улучшились показатели в отраслях машиностроения и металлургическом комплексе, а также в нефтепереработке
- В сельском хозяйстве падение в ноябре замедлилось до -2,1% г/г после -6,6% г/г в октябре. Показатели сбора зерновых и производства мяса и молока превышают уровни прошлого года. Вместе с тем отрицательный вклад в динамику отрасли по-прежнему вносит сокращение сбора сахарной свеклы, подсолнечника, картофеля и других овощей, что также стало одним из факторов снижения выпуска в пищевом комплексе (-0,5% г/г в ноябре). Кроме того, в ноябре сократилось производство куриных яиц (-2,7% г/г после околонулевой динамики месяцем ранее)
- Объем строительных работ в ноябре, как и в предыдущие месяцы, находился вблизи уровней прошлого года (0,0% г/г после -0,1% г/г в сентябре и октябре)
- Сдерживающее влияние на экономику по-прежнему оказывает добыча полезных ископаемых и связанный с ней транспортный комплекс в условиях действия соглашений ОПЕК+, направленных на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки. При этом в ноябре показатели в данных секторах улучшились: падение выпуска добывающих отраслей замедлилось до -7,6% г/г (после -9,0% г/г в октябре) за счет добычи ненефтегазовых полезных ископаемых (угля, металлических руд, прочих полезных ископаемых). Снижение грузооборота транспорта также замедлилось – до -2,2% г/г с -3,8% г/г, при этом улучшение динамики наблюдалось практически по всем видам транспорта (за исключением автомобильного)

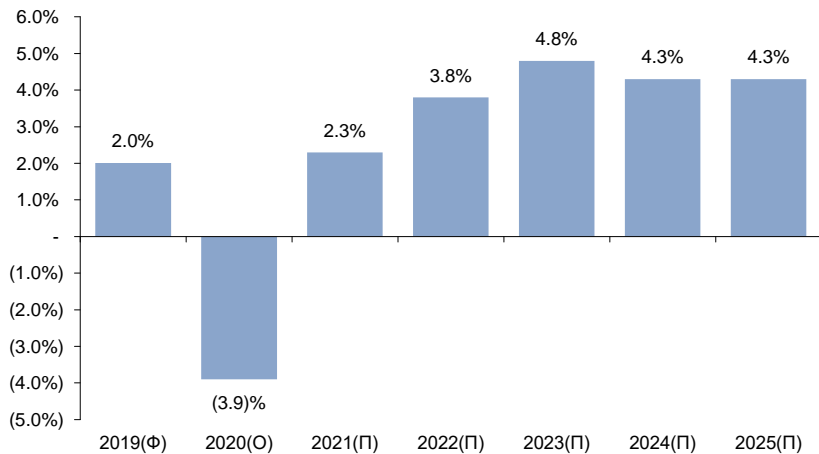
- Согласно исследованию Банка России, после провала во 2 квартале и быстрого отскока в 3 квартале, в октябре восстановление российской экономики продолжилось низкими темпами. Это связано с неравномерностью процесса восстановления в разных отраслях экономики и появлением новых неблагоприятных факторов. Так, активный рост экономической активности в квартале опирался на быстрое восстановление внутреннего спроса на потребительские товары и услуги. В то же время восстановление в нефтегазовом секторе, связанных с ним отраслях и в производстве промежуточных товаров происходило гораздо медленнее
- К началу 4 кв. производство потребительских товаров и их продажи практически достигли докоронавирусного уровня, что ограничило возможности дальнейшего роста в этой группе отраслей. В производстве потребительских услуг восстановление затормозилось из-за усиления самоограничений вследствие роста заболеваемости коронавирусом. Одновременно с этим замедлился рост в экспортных отраслях и отраслях промежуточного спроса
- При этом кредитная активность в сентябре сохранялась на высоком уровне, в том числе благодаря мягкой денежно-кредитной политике, регуляторным послаблениям и мерам господдержки. Это создавало дополнительный спрос в экономике, способствуя ее дальнейшему восстановлению.
- Отрицательный разрыв выпуска в российской экономике осенью продолжил постепенно сокращаться. Быстрое восстановление потребительского спроса привело к более быстрому сокращению разрыва выпуска в потребительских отраслях, несмотря на сохраняющееся значительное отставание от докоронавирусного уровня в ряде отраслей сферы потребительских услуг, доля которых в потреблении мала. Значительная часть сохраняющегося разрыва выпуска оказалась сконцентрирована в нефтегазовом комплексе и связанных с ним отраслях. Такая структура разрыва выпуска в экономике предполагает менее выраженное дезинфляционное влияние на ИПЦ со стороны совокупного спроса
- Динамика оперативных индикаторов состояния деловой активности указывает на признаки стабилизации экономической динамики в октябре вблизи сентябрьских уровней при отсутствии выраженной реакции на ухудшение эпидемиологической ситуации, за исключением некоторых секторов услуг
- Косвенные индикаторы указывают на то, что уровень производственной активности в октябре стабилизировался на уровне сентября. Отставание от значений прошлого года уровня потребления электроэнергии, индикатора активности в энергоёмких промышленных отраслях, в октябре оставалось умеренным, как и в сентябре
- Фактором риска для динамики экономической активности является дальнейшее ухудшение эпидемиологической ситуации. Сохраняющаяся повышенная неопределенность уже сейчас выступает одним из факторов, которые могут сдерживать восстановление российской экономики в ближайшие кварталы

Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2025 гг.



Источник: EIU
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2019-2025 гг.



Источник: EIU
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

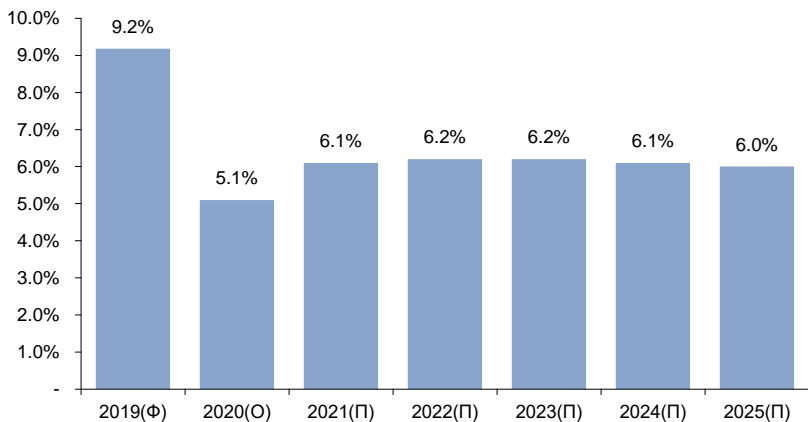
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным исследования МЭР, в ноябре 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 4,4% г/г (4,0% г/г в октябре). По отношению к предыдущему месяцу темпы инфляции увеличились до 0,71% м/м (после 0,43% м/м в октябре), с исключением сезонного фактора – до 0,57% м/м SA1 (0,50% м/м SA1 месяцем ранее). Основной вклад в увеличение темпов инфляции в ноябре внесли продовольственные товары: рост цен в данном сегменте ускорился до 1,3% м/м после 0,6% м/м в октябре
- ▶ Согласно данным Росстата, в декабре 2020 г. инфляция составила 0,8% после 0,7% в ноябре и 0,4% в октябре. За год потребительские цены выросли на 4,9%. В ноябре годовая инфляция составляла 4,4%. Продовольственные товары в декабре 2020 г. подорожали на 1,5%, непродовольственные товары – на 0,4%, услуги – также на 0,4%. Цены на продовольственные товары за 2020 г. выросли на 6,7%, на непродовольственные – на 4,8%. Услуги стали дороже на 2,7%
- ▶ Банк России в декабре повысил свой прогноз по годовой инфляции с 3,9-4,2% до 4,6-4,9%
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2020 г. составит 3,3%, в 2021 г. – 3,8%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4,0%
- ▶ Согласно данным Банка России, инфляционное давление с поправкой на влияние временных и разовых факторов находится вблизи 4% при сохранении высокой волатильности в динамике различных ценовых показателей. Мягкая денежно-кредитная политика способствует дальнейшему восстановлению экономической активности и внутреннего спроса. Это ограничит дезинфляционные риски в 2021 г. и, при отсутствии дополнительных шоков, обеспечит годовую инфляцию в диапазоне 3,5 – 4,0% по итогам следующего года

Платежный баланс

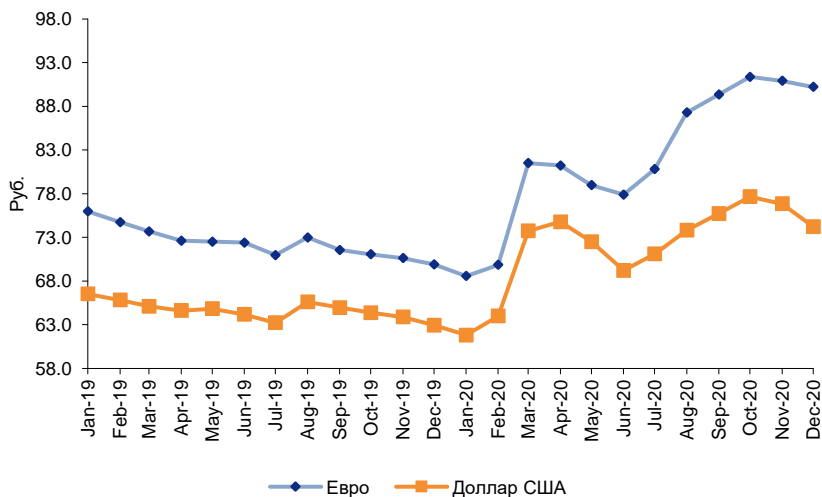
- ▶ По предварительной оценке Банка России, в январе-ноябре 2020 г. положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации сложилось в размере 29,1 млрд долларов США против 65,7 млрд долларов США в январе-ноябре 2019 г. В динамике показателя ключевую роль сыграло сжатие профицита торгового баланса на фоне неблагоприятной международной ценовой конъюнктуры и снижения поставок основных товаров российского экспорта в натуральном выражении, частично нивелированное уменьшением отрицательного сальдо других компонентов счета текущих операций
- ▶ Международные резервы России на 25 декабря составили 592,4 млрд долл. США. По состоянию на 18 декабря международные резервы равнялись 593,6 млрд долл. США. Таким образом, за неделю они уменьшились на 1,2 млрд долл. США, или на 0,2%. Как говорится в сообщении ЦБ, резервы снизились в результате совокупного отрицательного влияния курсовой переоценки и операций по счетам Минфина. Неделий ранее резервы выросли на \$6,5 млрд

Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2025 гг.



Источник: IHS Markit
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Курсы доллара США и евро в 2019 - 2020 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам Банка России, в сентябре впервые с начала пандемии снизился сезонно сглаженный уровень безработицы. Постепенно восстанавливается спрос на рабочую силу, в том числе со стороны наиболее пострадавших в период пандемии отраслей. Общая численность безработных в России в ноябре снизилась на 78 тыс. человек по сравнению с октябрём и составила 4 млн 616 тыс. человек. Это третий месяц подряд, в котором фиксируется численное сокращение с начала пандемии коронавируса. В октябре снижение составляло 83 тыс.
- ▶ Согласно данным МЭР, в октябре темпы роста заработных плат замедлились. Номинальная заработная плата увеличилась на 4,5% г/г (+6,0% г/г в сентябре), рост в реальном выражении составил 0,5% г/г после 2,2% г/г месяцем ранее
- ▶ По данным Росстата рост реального размера заработной платы в РФ в октябре 2020 г. составил 0,5% в годовом выражении после роста на 2,2 в сентябре, 0,1% в августе, на 2,9% в июле, на 0,6% в июне, 1,0% в мае, снижения на 2% в апреле, роста на 5,9% в марте, 5,7% в феврале и 6,5% в январе

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, курс рубля к доллару укрепился в ноябре по сравнению с октябрём на 0,7% по номинальному курсу против снижения на 2,5% месяцем ранее. Средний номинальный курс доллара за ноябрь равнялся 77,03 рубля (против 77,59 рубля в октябре), средний курс с начала года — 71,75 рубля за доллар
- ▶ Зафиксировано укрепление курса рубля к евро в ноябре на 0,2% по номинальному курсу против снижения в октябре на 2,2%, а по реальному оно оценивается в 0,8% (против снижения 2,2% за октябрь). Ослабление к декабрю 2019-го — 23,3% и 20,6% соответственно. За десятимесячный период (по сравнению с аналогичным периодом прошлого года) ослабление рубля к евро составило 10,6% по номинальному курсу, а по реальному оно оценивается в 8,3%
- ▶ Средний номинальный курс евро в ноябре — 91,08 рубля (против 91,29 в октябре). Средний курс января — ноября 2020-го равен 81,35 рубля за евро
- ▶ Средний номинальный курс доллара в декабре 2020 г. — 74,2167 рубля. Средний курс евро — 90,2087 рубля за евро. По состоянию на 31 декабря 2020 г. курс доллара составил 73,8757 руб./долл., а курс евро – 90,6824 руб./евро

Согласно оценкам Банка России, спад ВВП за 2020 г. составит 4-5%. Оперативные индикаторы экономической активности указывают на паузу в восстановлении экономики в 4 квартале. Однако ухудшение эпидемиологической обстановки в России и в мире оказывает существенно менее значимое сдерживающее влияние на экономику, чем во 2 квартале. Это связано с точечным характером ограничительных мер и адаптацией граждан и предприятий к новым условиям. С учетом этого, а также более высоких, чем ожидалось, данных за 3 квартал снижение ВВП в 2020 г. может составить около 4%. По оценкам Банка России в 1 квартале 2021 г. годовая инфляция в России составит около 5%, вернется к 4% в середине года

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 определён, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 7 690 863 чел. на 2020 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 17 881,5 млрд 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 2018 г. в субъекте действовало 5 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 116 038 чел. (2020 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 Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ 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: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, 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: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133
- ▶ 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

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость»

- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные параметры сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
 - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
 - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> Обременение объекта договорами аренды Сервитуты и общественные обременения Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	<ul style="list-style-type: none"> Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	<ul style="list-style-type: none"> Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	<ul style="list-style-type: none"> Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	<ul style="list-style-type: none"> Престижность района Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения Доступность объекта (транспортная и пешеходная) Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> Характеристика земельного участка Размеры и материалы строений Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> Состояние окружающей застройки Возможность ресурсосбережения Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	<ul style="list-style-type: none"> Обеспеченность связью и коммунальными услугами Наличие парковки и (или) гаража Состояние системы безопасности Наличие оборудования для бизнеса

Источник: Анализ Исполнителя

- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). 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.
- Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ местоположение
 - ▶ линия застройки
 - ▶ площадь земельного участка
 - ▶ качество передаваемых прав на земельный участок
 - ▶ наличие коммуникаций
 - ▶ площадь объекта
 - ▶ наличие парковки
 - ▶ инженерно-техническое состояние здания
 - ▶ уровень отделки
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

Основные показатели рынка торговых площадей в 1 кв. 2020 г.

Показатель	Значение
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн. кв. м	13,5/6,51
Введено в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	405/138
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2020 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. кв. м	≈1470,3/≈794,3
Доля вакантных площадей, %	6,5 (+0,4 п.п.)
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0-120 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	3 000-20 000
<i>Операционные расходы:</i>	
торговая галерея, руб./кв. м/год	6 000-10 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500-3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м/1 000 жителей	519,5

Источник: Knight Frank Research, 1 кв. 2020, анализ Исполнителя

Ввод в эксплуатацию и уровень вакантных помещений



Источник: Colliers International, анализ Исполнителя

Анализ рынка торговых помещений г. Москвы

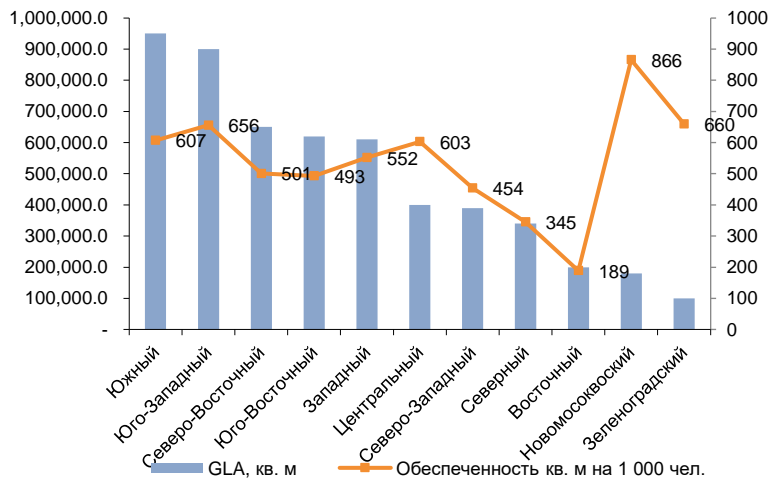
Предложение

- Согласно исследованию Colliers International, во 2 кв. 2020 г. рынок качественной торговой недвижимости Московского региона пополнился тремя новыми объектами «Столица» (GLA 8,5 тыс. кв. м), The Outlet Moscow (GLA 19,7 тыс. кв. м) и Kvartal West (GLA 66,0 тыс. кв. м). Всего по итогам 1 пол. 2020 г. было введено четыре торговых объекта с суммарной арендопригодной площадью 284,2 тыс. кв. м. Это самый высокий показатель ввода за 6 мес. 2020 г. за последние 5 лет. Общий объем торговых площадей, введенный в 1 пол. 2020 г., составил больше половины (61,1%) от прогнозируемого объема ввода по итогам всего 2020 г.
- По результатам 1 пол. общее предложение торговых площадей в Москве составило 7 645 тыс. кв. м — таким образом, на 1 000 жителей приходится 603 кв. м торговых площадей
- По данным CBRE, объем нового ввода по итогам 2020 г. может составить 360 тыс. кв. м. Сроки открытия крупных объектов девелоперами по-прежнему не переносились на 2021 г.
- Наиболее обеспеченным торговыми площадями округом Москвы остается Новомосковский, в первую очередь в силу низкой плотности населения (1 247 кв. м на 1 000 человек), наименее — Восточный (115 кв. м на 1 000 человек). Наибольший прирост обеспеченности за 1 пол. 2020 г. наблюдался в Южном (+17,0%), Западном (+10,5%) и Новомосковском (+2,5%) округах
- С точки зрения географического распределения наибольшая доля арендопригодной площади по объектам, запланированным к открытию в 2020 г., находится в ЮАО (49,5%), ВАО (16,6%) и ЗАО (15,8%), наименьшая — в САО (3,1%) и ЮВАО (1,5%)
- На фоне ввода в эксплуатацию рекордного объема торговых площадей и снижения спроса уровень вакантности в торговых центрах Москвы в 1 пол. 2020 г., рассчитанный на основе фактически открытых магазинов, возросло 10,2%
- Уровень вакантных площадей по итогам 1 пол. 2020 г. составил 6,6%, увеличившись за три месяца на 0,6 п. п. В течение второго квартала собственники и арендаторы находились в стадии активных переговоров о скидках и их продолжительности, а также о расторжении договоров. В связи с этим количество закрытий во втором квартале было минимальным

Спрос

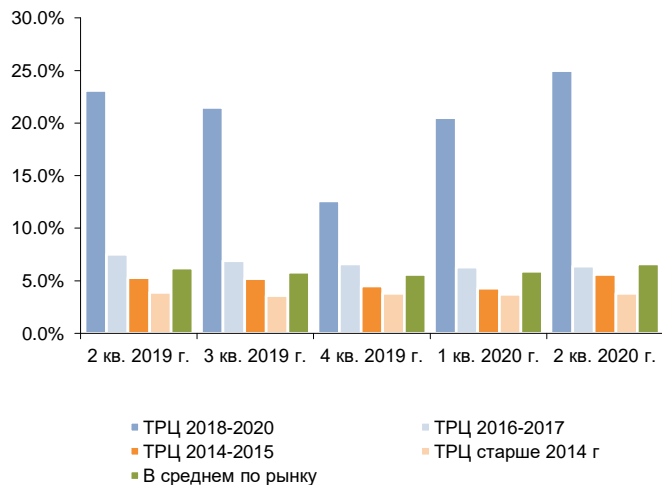
- По данным компании Colliers International в первые 6 месяцев 2020 г. на московский рынок вышло 12 новых международных брендов, большая часть открытий представлена в формате корнеров в ЦУМе. Среди последних открытий можно выделить датский мебельный магазин JYSK в ТДК «Тройка», бренды одежды и аксессуаров Casablanca. Low Classic и Gu De в ТД «ЦУМ»
- Большинство ритейлеров со 2 кв. предпринимали активные меры по сокращению расходов: вели переговоры по достижению оптимальных для себя условий аренды, корректировали выбор поставщиков, снижали затраты на рекламу, оптимизировали число магазинов и расширяли использование онлайн-каналов торговли. Оптимизационные меры в первую очередь принимались на фоне сокращения спроса на товары, которые покупатели не рассматривали как необходимые. В частности, одним из таких пострадавших сегментов стали ювелирные изделия — ряд ритейлеров и производителей

Обеспеченность и распределение торговых площадей по административным округам г. Москвы



Источник: Colliers International, анализ Исполнителя

Средний уровень свободных площадей на конец периода в объектах по году открытия объектов, %



Источник: Colliers International, анализ Исполнителя

- ▶ Сегмент общественного питания также пострадал в период ограничительных мер из-за невозможности осуществлять полноценную деятельность (заведения работали только навынос). На помощь ресторанам и кафе пришли как крупные операторы онлайн-доставок еды (Delivery Club и «Яндекс.Еда»), так и продуктовые ритейлеры. Совместными усилиями фуд-ритейлеры «ВкусВилл», «Перекресток» и «Лента» объединились с ресторанами и кафе — теперь на прилавках магазинов появилась готовая продукция заведений, таких как «АндерСон», рестораны сети Novikov Group, Oisii, «Рецептор», «Шоколадница» и др.
- ▶ В период вынужденной цифровизации многие непродовольственные ритейлеры начали осваивать продуктовые категории. Так, в ассортименте многих онлайн-магазинов и маркетплейсов (к примеру, Lamoda, OZON, «Ситилинк» и «Позитроника») появились или существенно были расширены линейки продуктов питания и хозяйственных товаров. Некоторые ритейлеры начали организовывать доставку товаров прямо со складов, минуя магазины
- ▶ В среднесрочной перспективе ожидается увеличение продаж напрямую со склада покупателя и появление новых решений для реализации этой модели продаж. Помимо этого, ритейлеры начали активно сотрудничать с другими категориями арендаторов, которые могут быть не взаимодополняющими

Прогноз

- ▶ Согласно прогнозу компании Colliers International, во 2 пол. 2020 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет еще порядка 180,6 тыс. кв. м качественных торговых площадей. Помимо районных ТЦ основными источниками предложения новых качественных объектов торговой недвижимости в 2020 г. станут проекты торговых центров, расположенных в составе транспортно-пересадочных узлов (ТРЦ «Щелковский», ТЦ «Сказка») и МФК (ТДК «Смоленский Пассаж», 2-я очередь)
- ▶ Качественные, востребованные торговые центры могут подойти к концу года с нулевой вакансией, проведя за этот период ротацию 10-15% арендаторов. В объектах же, которые испытывали сложности еще до ситуации с пандемией, показатель вакантности может увеличиться на 25-30%, и управляющей компании понадобится целый комплекс мер, чтобы восстановить позиции торгового центра на рынке
- ▶ Аналитики Colliers International ожидают, что, как и в предыдущие кризисные периоды, текущая ситуация скажется на скорости реализации новых торговых центров в регионе — возможно, новые проекты, находящиеся на стадии разработки, будут поставлены на паузу до стабилизации ситуации и понимания ожиданий по доходности проектов и скорости восстановления потребительского рынка
- ▶ В исследовании Cushman & Wakefield отмечается, что потребительский рынок - один из наиболее пострадавших секторов экономики. Потребительский рынок, который был под давлением уже задолго до пандемии, усилит свое падение. В 2020 г. оборот розничной торговли сократится на 5,2%. Несмотря на значительный рост в 2021 году, к уровню 2019 года и реальному росту рынок вернется только в 2022 г. Финансовые ресурсы потребителей ограничены - реальная заработная плата и располагаемые доходы населения в этом году будут находиться в отрицательной зоне (-3,9% и -3,8% соответственно)

Сводные данные рынка купли продажи

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	60 000	220 000	110 900	38 500	156 000	93 700
	Северо-восток	29 900	221 100	101 000	30 000	160 000	86 500
	Восток	44 500	295 800	113 500	30 000	191 500	88 700
	Юго-восток	31 100	295 600	130 800	38 100	197 900	107 800
	Юг	45 100	268 800	139 900	39 100	200 000	110 100
	Юго-запад	44 400	287 300	140 700	42 800	230 600	117 000
	Запад	43 500	275 000	132 900	36 600	222 100	119 800
	Северо-запад	38 600	280 600	132 300	39 900	168 800	100 100
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	40 000	175 000	87 000	30 000	125 000	72 000
	Северо-восток	25 200	176 000	77 700	24 900	117 900	67 200
	Восток	24 000	178 200	73 900	23 000	113 200	60 200
	Юго-восток	24 600	195 900	84 600	26 000	127 800	70 800
	Юг	33 000	198 300	86 300	39 500	124 000	78 800
	Юго-запад	27 100	165 000	85 900	22 200	140 000	70 000
	Запад	29 200	186 000	87 200	24 000	125 300	61 600
	Северо-запад	30 000	250 000	102 100	49 000	140 200	93 800
от ММК до БМК	Север	15 000	120 000	59 500	25 400	84 800	52 700
	Северо-восток	15 600	139 200	59 100	18 900	102 400	51 300
	Восток	12 500	120 000	49 900	22 600	83 300	46 100
	Юго-восток	14 700	120 000	52 800	17 900	85 000	50 200
	Юг	15 800	143 200	63 800	20 000	88 600	55 000
	Юго-запад	23 400	128 400	60 600	20 000	103 600	51 400
	Запад	17 000	128 500	65 600	16 000	105 000	51 600
	Северо-запад	22 100	133 300	63 600	20 000	108 900	59 300
за пределами БМК	Север	17 800	117 400	58 300	24 800	78 100	50 400
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	13 300	83 700	43 900	14 100	83 700	40 900
	Юго-восток	15 200	137 300	50 000	15 200	80 000	46 000
	Юг	12 400	124 000	52 200	20 000	113 900	48 300
	Юго-запад	15 600	83 300	47 100	20 000	80 000	37 000
	Запад	15 200	92 200	38 600	17 000	75 000	33 800
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Сводные данные рынка аренды								
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Торговое назначение			ПСН			
		Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	
до ≈10 км от МКАД	Север	5 000	55 000	18 200	5 000	24 000	12 600	
	Северо-восток	4 200	60 000	18 500	5 000	24 000	12 500	
	Восток	4 800	58 300	18 900	5 700	24 000	12 000	
	Юго-восток	8 000	54 000	22 400	60 000	24 000	12 600	
	Юг	7 000	75 200	21 000	5 400	30 000	13 600	
	Юго-запад	7 200	66 000	21 400	7 700	30 000	14 900	
	Запад	6 500	60 000	21 000	5 400	31 500	14 000	
	Северо-запад	6 000	60 000	19 500	6 000	30 000	13 500	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 900	39 600	13 900	3 900	18 800	8 900	
	Северо-восток	5 800	36 000	13 000	4 500	18 600	9 500	
	Восток	4 100	27 000	11 000	3 500	18 000	9 500	
	Юго-восток	6 000	36 000	12 400	6 000	18 000	10 000	
	Юг	5 000	43 200	16 800	4 200	24 000	10 700	
	Юго-запад	4 800	30 000	14 700	3 600	24 000	10 900	
	Запад	3 600	38 400	13 400	3 000	22 000	9 900	
	Северо-запад	4 500	42 000	16 800	6 000	24 000	13 300	
от ММК до БМК	Север	2 900	24 000	8 800	3 600	13 000	7 300	
	Северо-восток	3 300	31 800	12 300	4 000	18 000	9 000	
	Восток	3 000	30 000	9 600	3 500	15 000	8 000	
	Юго-восток	3 000	28 000	10 400	3 000	18 000	9 200	
	Юг	3 000	32 000	9 100	3 600	18 000	8 800	
	Юго-запад	3 500	28 000	11 400	4 800	18 000	9 400	
	Запад	3 600	30 000	10 700	4 800	18 200	8 700	
	Северо-запад	3 600	30 000	10 000	3 700	18 000	9 000	
за пределами БМК	Север	2 500	24 000	8 000	2 400	14 000	6 800	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	3 500	24 000	8 800	3 500	12 000	6 800	
	Юго-восток	2 800	30 000	10 800	3 000	17 800	8 400	
	Юг	3 000	27 600	9 200	3 000	18 000	8 200	
	Юго-запад	3 600	25 800	9 000	3 600	14 300	8 000	
	Запад	3 600	28 600	8 300	4 000	12 500	6 900	
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	

Источник: ООО «ПФК»

Предложения по продаже торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Источник
Королев, мкр. Новые Подлипки, ул. Калининградская, 12	1 057,0	68 737 500	65 031	https://korolev.cian.ru/sale/commercial/227951749/
г.о. Мытищи, Волковское шоссе, д. 36	2 600,0	180 000 000	69 231	https://www.avito.ru/mytischiki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_2600_m_2075140384
Лобня, ул. Маяковского, 5Ак5	1 066,5	75 000 000	70 327	https://www.avito.ru/lobnya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1066.5_m_1406721475
Химки, ул. 9 Мая, 11	930,0	85 000 000	91 398	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_930_m_1992022734
Щелково городской округ, Новofрязино деревня, ул. Шоссейная, 18	590,0	33 000 000	55 932	https://www.cian.ru/sale/commercial/240157666/
Долгопрудный, просп. Пацаева, 2к1	2 000,0	70 000 000	35 000	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/245912825/
Долгопрудный, 2/1	1 476,8	35 500 000	24 038	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/249023402/
Химки, мкр. Подрезково, ул. Жаринова, 7	794,8	84 000 000	105 687	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/240157331/
Минимальное значение			24 038	
Максимальное значение			105 687	
Среднее значение			64 581	

Источник: Анализ Исполнителя

Предложения по аренде торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес. с НДС	Стоимость, руб./кв. м/год с НДС	Источник
Мытищи, мкр. 24, Олимпийский просп., 36к3	508,3	762 000	17 989	https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/245691817/
Королев, мкр. Болшево, пл. Станционная, 4	550,0	825 000	18 000	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/243734773/
Лобня, ул. Маяковского, 5Ак5	503,0	503 000	12 000	https://lobnya.cian.ru/rent/commercial/233009472/
Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 66Б	868,0	1 226 700	16 959	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/197366805/
Химки городской округ, Химки, улица 8 Марта, 2А, ш. Ленинградское (5 км до МКАД)	535,5	348 075	7 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/240831203
Мытищи городской округ, Мытищи, Летная улица, 40, ш. Ярославское (11 км до МКАД)	622,0	450 000	8 682	https://www.cian.ru/rent/commercial/240247777
Солнечногорск городской округ, д. Голиково, Шоссейная улица, ш. Ленинградское (11 км до МКАД), ш. Новосходненское (11 км до МКАД)	1 000,0	1 600 000	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/245851767
Химки, мкр. Старые Химки, ш. Вашутинское, 15	1 498,6	2 098 040	16 800	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/241992164/
Дмитровский городской округ, совхоза Останкино поселок, ул. Дорожная, 28А	727,0	545 000	8 996	https://dmitrov.cian.ru/rent/commercial/224153210/
Минимальное значение			7 800	
Максимальное значение			19 200	
Среднее значение			14 047	

Источник: Анализ Исполнителя

	стр.		стр.
Задание на оценку	4	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	60
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
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	Приложения	73
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 справедливой стоимости	44		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	47		
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом	48		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	52		

Общий подход к определению справедливой стоимости

- ▶ В рамках определения 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 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:

$$PC = CЗУ + ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - У_{фун}) * (1 - У_{экон}),$$

где

- PC – справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом
- CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный
- $ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства
- $П_{дев}$ – прибыль предпринимателя
- $I_{нак}$ – накопленный износ объектов капитального строительства
- $I_{физ}$ – физический износ объектов капитального строительства
- $У_{фун}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства
- $У_{экон}$ – 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 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 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

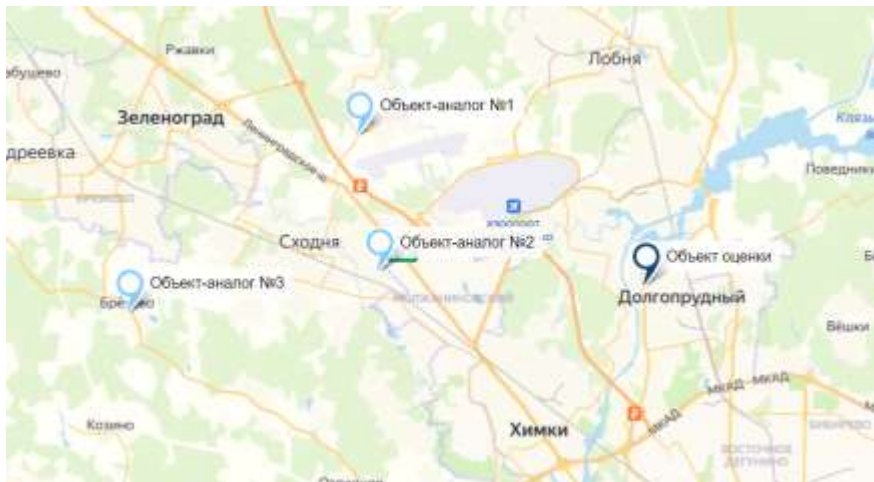
▶ Сравнительный подход

- 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, 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

Расположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источник: Открытые источники

Оцениваемый объект: Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачёвское шоссе, участок 6

Объект-аналог №1: Московская область, Солнечногорск городской округ, Пикино деревня
Объект-аналог №2: Московская область, Химки, мкр. Подрезково
Объект-аналог №3: Московская область, Солнечногорск городской округ, Брехово деревня

Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества

- ▶ В состав Объекта оценки входит земельный участок общей площадью 2 498 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6
- ▶ Земельный участок с кадастровым номером 50:42:0010310:133 принадлежит Владельцам 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 на праве общей долевой собственности. Подробное описание имущественных прав и физических характеристик земельного участка приведено в соответствующем разделе Отчета
- ▶ Далее приведено описание расчета справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом, затем определение справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

- ▶ Оценка справедливой стоимости земельного участка общей площадью 2 498 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, оценивалась методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимых с оцениваемым
- ▶ 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 таблицах далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ Справедливая стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2 498,0 кв. м, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

9 081 000 руб. НДС не облагается

Определение справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом (2/4)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачёвское шоссе, участок 6	Московская область, Солнечногорск городской округ, Пикино деревня	Московская область, Химки, мкр. Подрезково	Московская область, Солнечногорск городской округ, Брехово деревня
Площадь земельного участка, кв. м	2 498,0	2 500,0	2 000,0	2 600,0
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для эксплуатации строения	земли населенных пунктов, для строительства магазина	земли населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования	земли населенных пунктов, для размещения иных обслуживающих сооружений и объектов
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	20.01.2021	20.01.2021	20.01.2021	20.01.2021
Цена, руб., НДС не облагается**		12 490 000	9 000 000	11 200 000
Цена за объект, руб./кв. м, НДС не облагается**		4 996	4 500	4 308
Контакты		+7 (901) 129-97-37	+7 (917) 540-05-22	+7 (981) 666-13-73
Источник*		https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/165833583/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/170982188/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/226317970/

Источник: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

**В соответствии с ст. 146 НК РФ земельные участки в собственности не облагаются НДС

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, НДС не облагается		4 996	4 500	4 308
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-	-
Дата предложения	20.01.2021	20.01.2021	20.01.2021	20.01.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,4%)	(10,4%)	(10,4%)

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости прав на земельный участок

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачёвское шоссе, участок 6	Московская область, Солнечногорск городской округ, Пикино деревня	Московская область, Химки, мкр. Подрезково	Московская область, Солнечногорск городской округ, Брехово деревня
Экономическая зона	север, до 10 км от МКАД	северо-запад, от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	северо-запад, до 10 км от МКАД	северо-запад, от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		8,6%	(16,2%)	8,6%
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(15,3%)	-	(15,3%)
Площадь объекта, кв. м	2 498,0	2 500,0	2 000,0	2 600,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	(2,9%)	0,5%
Категория и назначение земель	земли населенных пунктов, для эксплуатации строения	земли населенных пунктов, для строительства магазина	земли населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования	земли населенных пунктов, для размещения иных обслуживающих сооружений и объектов
<i>Корректировка на категорию и назначение, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно "центральные по границе"	центральные по границе	центральные по границе	центральные по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена, руб./кв. м		4 116	3 280	3 567
<i>Суммарная корректировка по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		34%	30%	35%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,318	0,369	0,313
Удельный скорректированный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		3 635		
Рыночная стоимость земельного участка, руб., округленно, НДС не облагается		9 081 000		

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** объекты-аналоги находятся в собственности, оцениваемый земельный участок также находится в собственности, поэтому корректировка на качество передаваемых прав не применялась
- ▶ **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 особые условия:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались без наличия особых условий
- ▶ **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. Скидка при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку составила минус 10,4%

Корректировка на торг для земельных участков (активный рынок)	
	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Земельные участки. Часть II" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 213, табл. 99, стр. 226, табл. 108	
Коллективное мнение оценщиков	10,1%
Коллективное мнение банкиров	11,5%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 09.01.2020 г., стр. 19	9,7%
Среднее, %	10,4%

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги находятся на разной удаленности и направленности от МКАД, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании анализа рынка, подготовленного компанией ООО «ПФК» по итогам 2 кв. 2020 г. (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета). Для расчета были взяты средние цены продажи торговой недвижимости. Корректировка для объектов-аналогов №1 и №3 составила плюс 8,6% $((110\ 900 / 102\ 100 - 1) * 100\%)$, для объекта-аналога №2 – минус 16,2% $((110\ 900 / 132\ 300 - 1) * 100\%)$

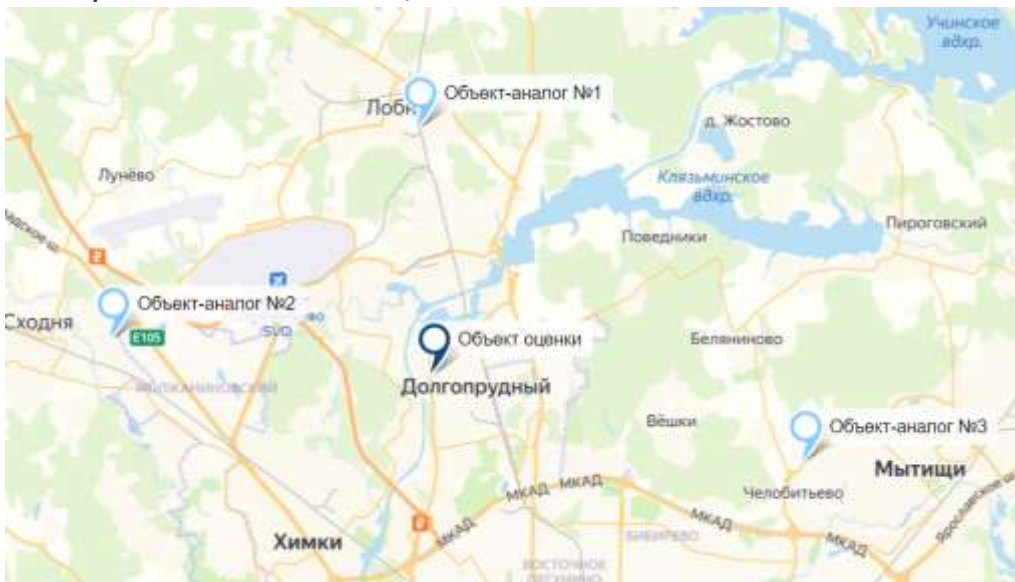
- ▶ **Корректировка на красную линию:** Объект оценки и объект-аналог №2 располагаются на 1-ой линии второстепенной улицы, а объекты-аналоги №1 и №3 располагаются на первой линии магистральных улиц, в связи с чем необходимо применение корректировки. Корректировка на красную линию применялась по данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 09.01.2020 г., стр. 20. Значение корректировки для объектов-аналогов №1 и №3 составило минус 15,3%, рассчитанное следующим образом: $(1/1,18 - 1) * 100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости-2020 под ред. Лейфера Л. А. (Земельные участки, часть 2, 2020 г., стр. 105, рис. 19). Уравнение регрессии для земельных участков имеет следующий вид $Y = 2,564 * X^{-0,134}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь для земельных участков				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь	2 498,0	2 500,0	2 000,0	2 600,0
Корректирующий коэффициент	0,90	0,90	0,93	0,89
Корректировка, %		0,0%	-2,9%	0,5%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 имеют сопоставимый вид разрешенного использования. Объект-аналог №2 имеет вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного использования, однако согласно данным продавца, по Геплану и Правилам землепользования и застройки данный земельный участок входит в многофункциональную общественно-деловую зону, поэтому данная корректировка для всех объектов-аналогов не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** определение стоимости оцениваемого земельного участка проводилось из допущения, что земельный участок условно свободный и центральные коммуникации проходят по границе участка, так как стоимость их подведения и подключения учтена в расчете стоимости здания далее. Подобренные аналоги также представлены с коммуникациями по границе, поэтому корректировка на наличие коммуникаций не применялась

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Московская область, г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6

Объект-аналог №1: Московская область, Лобня, ул. Маяковского, 5Ак5

Объект-аналог №2: Московская область, Химки, мкр. Подрезково, ул. Жаринова, 7

Объект-аналог №3: Московская область, г. о. Мытищи, Волковское шоссе, д. 36

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ В рамках сравнительного подхода 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)
- ▶ 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
- ▶ В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

110 819 000 руб., округленно, без НДС

- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская область, Лобня, ул. Маяковского, 5Ак5	Московская область, Химки, мкр. Подрезково, ул. Жаринова, 7	Московская область, г.о. Мытищи, Волковское шоссе, д. 36
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
Общая площадь, кв. м	2 408,4	1 066,5	794,8	2 600,0
Тип объекта	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание	отдельностоящее здание
Этаж расположения	2 этажа	2 этажа	2 этажа	2 этажа
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип парковки	организованная	организованная	без парковки	организованная
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, кв. м	2 498,0	2 115,0	550,0	4 450,0
Дата предложения	20.01.2021	20.01.2021	20.01.2021	20.01.2021
Цена за объект, руб., с НДС		75 000 000	84 000 000	180 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		70 327	105 687	69 231
Контакты		+7 (916) 967-17-40	+7 (925) 117-96-49	+7 (495) 784-03-99
Источник*		https://www.avito.ru/lobnya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1066.5_m_1406721475	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/240157331/	https://www.avito.ru/mytischiki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_2600_m_2075140384

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		70 327	105 687	69 231
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	арендный бизнес отсутствует	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес	имеется арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(5,1%)	(10,2%)	(4,5%)
Дата предложения	20.01.2021	20.01.2021	20.01.2021	20.01.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,5%)	(10,5%)	(10,5%)
Местоположение	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская область, Лобня, ул. Маяковского, 5Ак5	Московская область, Химки, мкр. Подрезково, ул. Жаринова, 7	Московская область, г.о. Мытищи, Волковское шоссе, д. 36
Экономическая зона	север, до 10 км от МКАД	север, от ≈10 км от МКАД до ММК	северо-запад, до 10 км от МКАД	северо-восток, до 10 км от МКАД
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		27,5%	(16,2%)	9,8%
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия второстепенной улицы
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 408,4	1 066,5	794,8	2 600,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(10,0%)	(13,3%)	1,0%
Тип объекта	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание	отдельстоящее здание
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-
Тип парковки	организованная	организованная	без парковки	организованная
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	11,6%	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		(8,0%)	-	(8,0%)

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет 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	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
Скорректированная цена после относительных корректировок, руб./кв. м с НДС		58 003	68 844	55 540
Площадь земельного участка, кв. м	2 498,0	2 115,0	550,0	4 450,0
<i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i>		(3 439)	1 255	(2 451)
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
Скорректированная цена после абсолютных корректировок, руб./кв. м с НДС		54 565	70 099	53 089
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		50,4%	42,3%	22,3%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,225	0,268	0,507
Удельная стоимость торговых помещений, руб./кв. м, с НДС		59 251		
<i>Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских помещений</i>		0,50		
Удельная стоимость складских помещений в хорошем состоянии, руб./кв. м, с НДС		29 885		
<i>Корректировка на состояние отделки складских помещений (стоимость проведения капитального ремонта), руб./кв. м, с НДС</i>		9 346		
Удельная стоимость складских помещений, руб./кв. м, с НДС		20 539		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		131 167 000		

Источники: Анализ Исполнителя

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 особые условия:** все объекты-аналоги представлены к продаже уже с текущими договорами аренды, следовательно объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды
 - 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, а оцениваемый 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 5 месяцев
 - Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между Объектом оценки и всеми объектами-аналогами, новый собственник не получит 41,6% годового дохода (5 месяцев из 12). В связи с этим, был произведен расчет корректировки на особые условия (наличие готового бизнеса у объектов-аналогов). Расчет корректировки приведен в таблице

Определение корректировки на особые условия

Название	Ед. изм.	2021	2022	2023	2024	2025
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	58	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования</i>	%	13,86%				
Период дисконтирования	-	0,47	1,45	2,45	3,45	4,45
Фактор дисконтирования		0,94	0,83	0,73	0,64	0,56
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	55	85	76	68	61
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	94	85	76	68	61
Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки	тыс. руб.	344				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	383				
Итоговая корректировка на особые условия, %		-10,2%				

Источник: Анализ Исполнителя

- Объект-аналог №1 заполнен арендаторами наполовину, объект-аналог №2 – на 100%, а объект-аналог №3 – на 44%. Корректировка на особые условия для каждого объекта-аналога определялась в результате произведения процента заполненности арендаторами здания на значение корректировки на особые условия

Корректировка на особые условия

Параметр	Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь объекта, кв. м		1 066,5	794,8	2 600,0
Площадь, занятая арендаторами, кв. м		533,2	794,8	1 143,8
Соотношение площадей		0,5	1,0	0,4
Общая корректировка на арендный бизнес	-10,2%			
Корректировка на особые условия		-5,1%	-10,2%	-4,5%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **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. Таким образом, величина скидки на торг для всех объектов-аналогов составила минус 10,5%

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимостью (активный рынок)

Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 343, табл. 231, стр. 363, табл. 245	
Коллективное мнение оценщиков	10,80%
Коллективное мнение банкиров	9,50%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 09.01.2020 г., стр. 52	
	11,06%
Среднее, %	10,5%

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги находятся на разной удаленности и направленности от МКАД, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании анализа рынка, подготовленного компанией ООО «ПФК» по итогам 2 кв. 2020 г. (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета). Для расчета были взяты средние цены продажи торговой недвижимости. Корректировка для объекта-аналога №1 составила плюс 27,5% $((110\ 900 / 87\ 000 - 1) * 100\%)$, для объекта-аналога №2 – минус 16,2% $((110\ 900 / 132\ 300 - 1) * 100\%)$, для объекта-аналога №3 – плюс 9,8% $((110\ 900 / 101\ 000 - 1) * 100\%)$
- ▶ **Корректировка на красную линию:** оцениваемый объект и объекты-аналоги располагаются на первых линиях второстепенных улиц города, корректировка на красную линию для объектов-аналогов не применялась
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 234, рис. 70). Уравнение регрессии для объектов торгово-офисного назначения имеет следующий вид $Y = 1,5836 * X^{-0,129}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 408,4	1 066,5	794,8	2 600,0
Удельная цена	0,58	0,64	0,67	0,57
Корректировка, %		-10,0%	-13,3%	1,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой отдельно стоящие здания офисно-торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие витрины (рекламного потенциала):** Объект оценки и объекты-аналоги имеют в своем составе витрины или возможность размещения рекламы, в связи с чем применение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на тип парковки:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 имеют организованную парковку, а объект-аналог №2 представлен к продаже без парковки, требуется применение корректировки. Корректировка рассчитывается на основе статистической информации из Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2020 г., стр. 219 табл. 120). Значение корректировки для объекта-аналога №2 составило плюс 11,6%, рассчитанное следующим образом: $(0,95/1,06-1)*100\%$ (по границам расширенного интервала, так как аналог имеет возможность организовать парковку на прилегающей территории)
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги находятся в разных инженерно-технических состояниях, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.10.2020 г.). Корректировка для объектов-аналогов №1 и №3, находящихся в отличном состоянии, составила минус 8% $((0,92/1 - 1) * 100\%)$, а для объекта-аналога №2, имеющего хорошее инженерно-техническое состояние, как и у Объекта оценки, значение корректировки составило 0%
- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, и земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам, принадлежат на праве собственности, поэтому введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка в составе единого объекта недвижимости:** 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:

$$S' = S_{з\у} / S_{з\д}$$
 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:

$$K = \Delta S^i * C_{зy}$$

где $C_{зy}$ - стоимость 1 кв. м земельного участка

- ▶ Удельное значение рыночной стоимости земельного участка определялось по итоговому результату расчета справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом. Для расчета корректировки принималось удельное значение, которое составило 3 635 руб./кв. м

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		75 000 000	84 000 000	180 000 000
Площадь зданий, кв. м (Sзд)	2 408,4	1 066,5	794,8	2 600,0
Площадь земельного участка, кв. м (Sзy)	2 498,0	2 115,0	550,0	4 450,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,04	1,98	0,69	1,71
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS^i)		-0,95	0,35	-0,67
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м, (Cзy)*	3 635			
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. ($K = \Delta S^i * C_{зy}$)		-3 439	1 255	-2 451

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на уровень отделки:** состояние отделки основного здания торгового назначения хорошее, что сопоставимо с состоянием отделки объектов-аналогов, поэтому введение корректировки не требуется. Корректировка на состояние для здания котельной применяется в удельном показателе

Расчет корректирующего коэффициента на назначение и состояние вспомогательного здания (котельной)

- ▶ В состав оцениваемого объекта, входит здание вспомогательного назначения – котельная, 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 – котельная

- ▶ Коэффициент удорожания/удешевления определялся на основании статистических рыночных данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.10.2020 г.). В данном справочнике имеется следующее данные: отношение удельной цены котельных без котельного оборудования к торговым зданиям составляет коэффициент 0,5 (значение для торговых зданий принято из расширенного интервала на минимальном уровне, так как оцениваемый объект не относится к сегменту премиум-класса), при расчете отношения удельной цены котельной к торговому зданию составит коэффициент 0,5 (т. е. 1,15/2,28). В таблице приведен расчет удельного показателя стоимости 1 кв. м для котельной с применением указанного коэффициента
- ▶ Дополнительно необходимо ввести корректировку на состояние отделки, так как здание требует проведение капитального ремонта. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 270, таб. 156). Корректировка составила минус 9 346 руб./кв. м
- ▶ Подробный расчет итоговой справедливой стоимости Объекта оценки в зависимости от удельных стоимостей зданий разного назначения представлен в таблице ниже

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом		
Параметр	Значение	Доля
Площадь здания торгового назначения, кв. м	2 110,50	
Площадь здания вспомогательного назначения - котельной, кв. м	297,9	
Удельная стоимость торговых помещений, руб./кв. м, с НДС	59 251	
Удельная стоимость складских помещений, руб./кв. м, с НДС	20 539	
Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. с НДС	125 048 821	0,95
Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - котельной, руб. с НДС	6 118 650	0,05
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. округленно с НДС	131 167 000	1,00

Источник: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)			
№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	131 167 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	9 081 000	Подробный расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка приведен в Приложении 8
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	122 086 000	п. 1 - п. 2
4	Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	96 651 417	Определение стоимости здания торгового назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,95/1,20
5	Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - склада, руб. без НДС	5 086 917	Определение стоимости здания вспомогательного назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,05/1,20
6	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	101 738 333	п. 4 + п. 5
	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. округленно без НДС	110 819 000	п. 6 + п. 2

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки представлен в таблице
- ▶ В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила: **110 819 000 руб., без НДС**, в т. ч. справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2 498 кв. м, составила: **9 081 000 руб., НДС не облагается**

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 345 дней. Прогнозный период длится с 20.01.2021 г. по 31.12.2025 г., постпрогнозный период приходится на 2026 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-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2294-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2020-goda>)

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

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Учитывая, что на поиск арендаторов Объект оценки требует в среднем займет 5 месяцев, то в первый прогнозный период, который составляет 345 календарных дней (с 20.01.2021 г. по 31.12.2021 г.), уровень недозагрузки составит 43,5% (5 мес.*30 дн./345 дн.*100%). Среднерыночный уровень недозагрузки уже включен в расчетный показатель 43,5%, так как на сегодняшний день на рынке коммерческой недвижимости существует практика поиска арендаторов в период проведения ремонта
- ▶ Уровень недозагрузки принят на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 09.01.2020 г., стр. 57, стр. 76
- ▶ Средний рыночный уровень недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов составляет в среднем 13,89%, для универсальных производственно-складских объектов – 11,27%

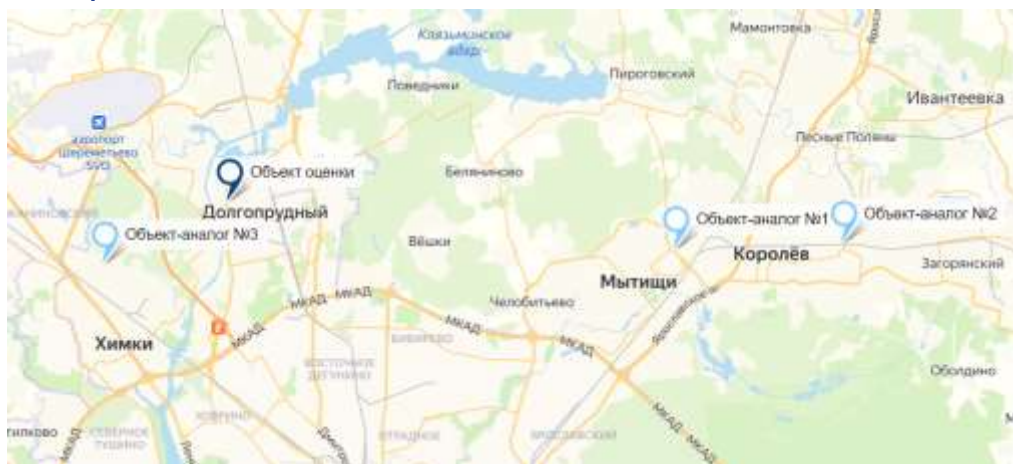
Затраты на проведение ремонта здания вспомогательного назначения (котельной)

- ▶ Согласно статистическим рыночным данным, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2020 г., стр. 270, таб. 156. Стоимость проведения капитального ремонта для здания вспомогательного назначения с учетом стоимости материалов составляет 9 346 руб./кв. м.
- ▶ По результатам расчета затраты на проведение ремонта составят: 2 784 173 руб. с НДС, с учетом стоимости материалов (9 346 руб./кв. м * 297,9 кв. м)

Величина операционных расходов

- ▶ К операционным расходам отнесены: эксплуатационные расходы, налог на имущество, арендная плата за земельный участок, платежи по страхованию имущества, расходы на управление, расходы на рекламу (маркетинг), резерв на замещение

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Московская область, г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6

Объект-аналог №1: Московская область, Мытищи, мкр. 24, Олимпийский просп., 36к3

Объект-аналог №2: Московская область, Королев, мкр. Болшево, пл. Станционная, 4

Объект-аналог №3: Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ш. Вашутинское, 15

- ▶ Расчет операционных расходов осуществлялся на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область ABN-Group от 09.01.2020 г., стр. 57). Согласно информации, полученной из справочника, операционные расходы для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначений, расположенных за пределами МКАД в среднем составляют 19,83% от ПВД
- ▶ Данный показатель является усредненным параметром, характеризующим долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. В структуру операционных расходов входят статьи необлагаемые НДС, величина которых может считаться незначительной, по отношению к общей величине операционных расходов. Исполнителем была принята к расчету средняя величина операционных расходов в размере 19,83% от ПВД, т.к. данный показатель является усредненным значением по рынку. На основании вышеизложенного можно обосновано считать, что принятая величина операционных расходов не приведет к искажению результатов
- ▶ Операционные расходы составили 5 116 438 руб. в год с НДС ((23 910 088 + 1 891 415) руб./год * 19,83%)

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 – котельной применялся понижающий коэффициент в размере 0,5. Описание приведено ранее при расчете 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 **12 588** руб./кв. м/год, с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно
 - Для здания вспомогательного назначения в хорошем состоянии **6 349** руб./кв. м/год, с НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно
- ▶ Расчет величины ставок аренды приведен в таблице далее

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская область, Мытищи, мкр. 24, Олимпийский просп., 36к3	Московская область, Королев, мкр. Болшево, пл. Станционная, 4	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ш. Вашутинское, 15
Расположение относительно красной линии	1-я линия второстепенной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы	1-я линия магистральной улицы
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв. м**	2 110,5	508,3	550,00	1 498,6
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Этаж расположения	2 этажа	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеются	имеются	имеются	имеются
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Дата предложения	20.01.2021	20.01.2021	20.01.2021	20.01.2021
Условия аренды	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		762 000	825 000	2 098 040
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		17 989	18 000	16 800
Контакты		+7 (925) 846-70-99	+7 (916) 161-44-20	+7 (963) 611-80-77
Источник*		https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/245691817/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/243734773/	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/241992164/

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

Расчет арендной ставки				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата, руб./кв. м/год, с НДС		17 989	18 000	16 800
Качество передаваемых прав		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на особые условия финансирования, %</i>		-	-	-
Особые условия	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
<i>Корректировка на особые условия</i>		-	-	-
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м/год</i>		17 989	18 000	16 800
Дата предложения	20.01.2021	20.01.2021	20.01.2021	20.01.2021
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(8,7%)	(8,7%)	(8,7%)
Местоположение	Московская обл., г. о. Долгопрудный, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6 север, до 10 км от МКАД	Московская область, Мытищи, мкр. 24, Олимпийский просп., 36к3 северо-восток, до 10 км от МКАД	Московская область, Королев, мкр. Болшево, пл. Станционная, 4 северо-восток, до 10 км от МКАД	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ш. Вашутинское, 15 северо-запад, до 10 км от МКАД
<i>Корректировка на экономическую зону, %</i>		(1,6%)	(1,6%)	(6,7%)
Расположение относительно красной линии	внутриквартально	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		(17,0%)	(17,0%)	(17,0%)
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие отдельного входа, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 110,5	508,3	550,0	1 498,6
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-	-	-
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Наличие витринных окон (рекламного потенциала)	имеются	имеются	имеются	имеются
<i>Корректировка на наличие витринных окон (рекламного потенциала), %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет арендной ставки (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		-	-	-
Уровень отделки	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"	отделка "стандарт"
<i>Корректировка на уровень отделки, %</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	хорошее современное востребованное рынком	отличное современное востребованное рынком
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	-	(8,0%)
Скорректированная арендная плата, руб./кв. м/год		13 414	13 422	10 928
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торгов), %</i>		18,6%	18,6%	31,7%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,387	0,387	0,227
Удельное значение арендной ставки, руб./кв. м/год, с НДС		12 588		
Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских		0,50		
Ставка аренды для вспомогательных помещений (склада), руб./кв. м/год, с НДС		6 349		

Источники: Анализ Исполнителя

Потенциальный валовый доход Объекта оценки

Тип площади	Общая площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади	Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС ПВД, руб./год с НДС		
			Арендопригодная площадь, кв. м	12 588	23 910 088
Торговые помещения	2 110,50	0,9	1 899,45	12 588	23 910 088
Вспомогательные помещения (котельная)	297,9	1,0	297,9	6 349	1 891 415
Итого:	2 408,40		2 197,35		25 801 503

Источники: Анализ Исполнителя

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 аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** данная корректировка не применялась, так как специфические условия аренды у оцениваемого объекта и объектов-аналогов отсутствуют
- ▶ **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. Значение скидки на торг определялось по нескольким источникам данных, представленных в таблице ниже. Таким образом величина скидки на торг составила минус 8,67%

Корректировка на торг офисно-торговой недвижимости (активный рынок)	
Параметр	Значение
Справочник оценщика недвижимости - 2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л. А., 2020 г., стр. 343, табл. 231, стр. 363, табл. 245	
Коллективное мнение оценщиков	9,5%
Коллективное мнение банкиров	8,0%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), ABN-Group от 09.01.2020 г., стр. 52	8,52%
Среднее, %	8,7%

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги находятся на разной удаленности от МКАД, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании анализа рынка подготовленного компанией ООО «ПФК» по итогам 2 кв. 2020 г. (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета). Для расчета были взяты средние цены продажи торговой недвижимости. Корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила минус 1,6% $((18\ 200 / 18\ 500 - 1) * 100\%)$, для объекта-аналога №3 – минус 6,7% $((18\ 200 / 19\ 500 - 1) * 100\%)$
- ▶ **Корректировка на красную линию:** Объект оценки и объекты-аналоги расположены на улицах разной интенсивности автомобильного трафика, следовательно требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании статистических рыночных данных Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.10.2020 г.). Отношение удельной цены торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на первых линиях второстепенных улиц к удельной цене торговых объектов, расположенных на первой линии магистральных улиц составляет коэффициент 0,83. Объект оценки расположен на 1-ой линии второстепенной улицы. Корректировка для всех объектов-аналогов составила округленно минус 17%, рассчитанная следующим образом: $((0,83/1-1) * 100\%)$
- ▶ **Корректировка на наличие отдельного входа:** наличие отдельного входа повышает стоимость объекта торговой недвижимости. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют отдельные входы, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **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:** Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой нежилые помещения свободного назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Наличие витринных окон (рекламного потенциала):** Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы между собой по данному показателю, следовательно применение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и объекты-аналоги представлены с парковкой, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги представлены с сопоставимым уровнем отделки, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** Объект оценки и объекты-аналоги находятся в разных инженерно-технических состояниях, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка применялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (данные на 01.10.2020 г.). Корректировка для объекта-аналога №3, находящегося в отличном состоянии, составила минус 8% $((0,92/1 - 1) * 100\%)$, а для объектов-аналогов №1 и №2, имеющих хорошее инженерно-техническое состояние, как и у Объекта оценки, значение корректировки составило 0%

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-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на дату, близкую к Дате оценки, с датой погашения 16.03.2039 г., средняя доходность по ним составила 6,54%
 - ▶ **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:

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

где:

- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
 - $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка
 - $T_{экс.}$ – период экспозиции объекта на рынке
- ▶ Согласно данным, полученным из Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 09.01.2020 г., стр. 58), срок экспозиции для офисно-торговых объектов свободного назначения составляет от 3 до 7 месяцев. Исполнителем был принят максимальный срок экспозиции в 7 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,82%

► **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%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен далее

Расчет премии за инвестиционный менеджмент		
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%

Источник: Анализ Исполнителя

► **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 2,5%

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			
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	-	-	- 15
Сумма		20			
Количество факторов		8			
Средневзвешенное значение балла		2,50			
Итоговая премия за риск		2,50%			

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 13,86%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	6,54%
Премия за специфический риск	2,50%
Премия за низкую ликвидность	3,82%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	13,86%

Источник: Анализ Исполнителя

Определение нормы возврата на капитал

► Норма возврата на капитал была рассчитана методом Инвуда. Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возв}} = R / (1 + R)^k - 1$$

где:

- $R_{\text{возв}}$ - норма возврата капитала
- R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости

► Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statriel.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>), срок службы здания равен 150 лет. Фактический возраст здания – 35 лет (2020 год – 1986 год). Соответственно, оставшийся срок равен 115 лет (150 лет – 35 лет)

► Таким образом, норма возврата составила 0,000005%

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)	
Параметр	Значение
Год постройки дома	1986
Нормативный срок службы, лет	150
Год оценки (ПП)	2021
Оставшийся срок службы, лет	115
Ставка дисконтирования, %	13,86%
Норма возврата, %	0,000005%

Источник: Анализ Исполнителя

Определение долгосрочного темпа роста

- ▶ Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2023 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

Итоговый расчет ставки капитализации

- ▶ Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице

Расчет ставки капитализации	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	6,54%
Премия за специфический риск	2,50%
Премия за низкую ликвидность	3,82%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	13,86%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000005%
Ставка капитализации	9,86%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ По данным Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2020 г., стр. 92, табл. 46), средний уровень текущей доходности для объектов торгового назначения по состоянию на октябрь 2020 г. составляет интервал значений 8,7% - 10,5%. Значение коэффициента капитализации, полученное при расчете справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом, соответствует среднерыночным статистическим данным

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 2025 г. денежные потоки будут расти в соответствии с долгосрочным прогнозом инфляции в России, согласно прогнозам МЭР, или 4,0%

Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

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

141 180 000 руб., без НДС

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

9 081 000 руб., НДС не облагается

Расчет справедливой стоимости объектов недвижимого имущества доходным подходом

Параметр	Годовое значение	20.01.2021-31.12.2021	2022	2023	2024	2025	Постпрогнозный период
<i>Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %</i>			3,8%	4,0%	3,9%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи торговых площадей в аренду, руб. в год, с НДС	23 910 088	22 599 946	24 818 672	25 811 419	26 818 064	27 890 787	29 006 418
Потенциальный валовый доход от сдачи вспомогательных площадей (склада) в аренду, руб. в год, с НДС	1 891 415	1 787 776	1 963 289	2 041 821	2 121 452	2 206 310	2 294 562
Потери от недозагрузки для торговых площадей, %		43,5%	13,89%	13,89%	13,89%	13,89%	13,89%
Потери от недозагрузки для вспомогательных площадей (склада), %		43,5%	11,27%	11,27%	11,27%	11,27%	11,27%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		13 784 365	23 113 385	24 037 921	24 975 399	25 974 416	27 013 391
Затраты на ремонт, руб., с НДС	2 784 173	2 784 173					
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	5 116 438	4 836 085	5 310 863	5 523 298	5 738 707	5 968 255	6 206 985
Чистый операционный доход, руб., с НДС		6 164 106	17 802 522	18 514 623	19 236 692	20 006 161	20 806 406
<i>Ставка дисконтирования, %</i>		13,86%	13,86%	13,86%	13,86%	13,86%	13,86%
<i>Ставка капитализации, %</i>							9,86%
Период дисконтирования		0,47	1,45	2,45	3,45	4,45	4,95
Фактор текущей стоимости		0,9405	0,8290	0,7281	0,6395	0,5617	0,5264
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		5 797 462	14 758 464	13 481 009	12 302 286	11 237 431	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							57 576 652
Выручка от продажи Объекта оценки в постпрогнозный период, руб.							211 125 284
<i>Комиссия брокера, %</i>	1,0%						2 111 253
Текущая стоимость выручки от продажи объекта, руб.							110 027 866
Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, руб. с НДС							167 600 000
Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается							9 081 000
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС							158 519 000
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС							132 099 000
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС							141 180 000

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (продолжение)

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	167 600 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	9 081 000	Определение справедливой стоимости земельного участка
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	158 519 000	п. 1 - п. 2
4	Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	125 494 208	Определение стоимости здания торгового назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,95/1,20
5	Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - котельной, руб. без НДС	6 604 958	Определение стоимости здания вспомогательного назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,05/1,20
6	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	132 099 167	п. 4 + п. 5
	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. округленно без НДС	141 180 000	п. 6 + 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	43
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	72
Приложения	73

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	110 819 000	0,5	
Доходный	141 180 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно с НДС			126 000 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки	
Наименование объекта	Итоговое значение справедливой стоимости объектов, руб. без НДС / НДС не облагается
Нежилое здание общей площадью 2 144,3 кв. м	111 073 000
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	5 846 000
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	9 081 000
Единый объект недвижимости	126 000 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена 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, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 20 января 2021 г., составила:

126 000 000 (Сто двадцать шесть миллионов) руб., округленно, 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 справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости

	стр.		стр.
Задание на оценку	4	Приложения	
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	1. Декларация качества оценки	74
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11	2. Список используемой литературы	75
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13	3. Полисы страхования ответственности	76
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	4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	78
Основные факты и выводы	18	5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	79
Описание Объекта оценки	21	6. Фотографии Объекта оценки	80
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29	7. Копии предоставленных документов	85
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	43	8. Информация из сети Интернет	168
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71		

- ▶ 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»

Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

- ▶ 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 28 декабря 2015 года № 217н)
- ▶ 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», 2020 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2020 г.
 - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2020 г.
 - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2020 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.100realty.ru>

Полисы страхования ответственности (1/2)

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0919/77690195/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p> 																												
<p>г. Москва, № 27 ноября 2019 г.</p> <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности единичного и полного договора страхования (индивидуальное юридическое лицо) при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Юридическое лицо»), на котором Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренных настоящим Договором событий (страхового случая), выплатить страховое возмещение в порядке установленном настоящим Договором страховую сумму и оплатить ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком (02.11.2019), (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Наименование 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 изучил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выплатить. В случае, если закон либо на основании настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественно применяются положения настоящего Договора.</p>																												
<p>СТРАХОВЩИК:</p>	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6, ИНН 7712060834, КПП 772801001 р/с 40701810901300000066 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301018101000000000993, БИК 044503893</p>																											
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 108848, город Москва, город Троицк, Академическая площадь, дом 4, эт. 10 подпол. пом 1 в к. 3 ИНН: 772849893</p>																											
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</p>	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 05 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 56 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Договор прекращает свое действие с даты вступления в силу настоящего Договора и Правил страхования, периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>																											
<p>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</p>	<p>Страховая сумма составляет: 501 000 000 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (неограничен) Лимит ответственности по каждому убытку Страхователем по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 50% от страховой суммы.</p>																											
<p>ФИНАНСА</p>	<p>Финанса не установлена (отсутствует).</p>																											
<p>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</p>	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет лица в виду страхования 3-м включением в следующие периоды:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Внос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Сделывается в срок до</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически договорно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления в страховую компанию и без уведомления страхового случая Страхователем о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовал договор, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик прекращает действие своего страхования с момента 15 (пятнадцати) дней с даты не получения. При этом Страхователь имеет право вернуть часть премии за время, в течение которого действовал договор.</p>	Внос	Сумма, руб.	Сделывается в срок до	1	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	2	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	3	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	4	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	5	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	6	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	7	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	8	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек
Внос	Сумма, руб.	Сделывается в срок до																										
1	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
2	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
3	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
4	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
5	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
6	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
7	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
8	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек																										
<p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Объектом страхования являются на территории Российской Федерации территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобриабителю в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрхованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобриабителю в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возмещения имущественных убытков и иных расходов Страхователя, и связан с иными иными ему требованиями (взыскания) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.</p>																											
<p>СТРАХОВОЙ РИСК</p>	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>По настоящему Договору риском, по которому осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иск, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодобриабителю) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрхованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2) (А) Правил страхования; Б) причинение вреда имущественным интересам Выгодобриабителю в результате осуществления Застрхованной деятельности; при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно в преддверительном согласии Страхователя или истущим в силу решения суда; - действие/ бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием/ бездействием Страхователя при осуществлении Застрхованной деятельности и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного третьим лицам, признано законным.</p>																											

<p>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</p>	<p>предъявление претензии Страхователем в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) лицу не являющемуся третьим лицом в отношении настоящего Договора.</p> <p>Страховым случаем является событие, названное в п. 2.1.1.2 Правил страхования, предположительные выплаты (страховой риск) настоящего Договора, о наступлении которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодобриабителю, при имущественных интересах которых возникли в результате Застрхованной деятельности Страхователя, и предъявление требования Страхователем о возмещении вреда имущественным интересам Выгодобриабителю, при условии, что такое расхождение произошло с целью защиты требования (иск, претензия) о возмещении вреда или оспаривание взыскания.</p>
<p>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</p>	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление и оценку объективной рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудник Страхователя признается оценщиком – физическим лицом, либо осуществляющим оценочную деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, в соответствии со статьей 24 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющей работу в предметной области им профессиональной (оценочной) деятельности на основании текущего договора, заключенного со Страхователем.</p>
<p>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, причиненного в п. 3.7. Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.19 Правил страхования.</p>
<p>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</p>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • фактически понесенные третьим лицом (Выгодобриабителем); • издержки на оплату судебных расходов по предъявляемому взысканию обязательства и оплате понесенных Страхователем, расходы по ведению в судебных органах дел по предъявляемому страховым случаем (если данное событие признано страховым случаем и взыскание предъявлено сам вред); • расходы по иному направлению привлеченного страховым случаем юриста; • убытки и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением и/или требованием (иском, претензией) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.
<p>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</p>	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут повлечь возникновение или предъявление претензии или иски третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии или предъявлении иском в трехдневный срок с момента их возникновения уведомить Страхователя и уведомить претензии, обстоятельства и фактически произошедшее событие по e-mail: info@alfast.ru или по почте на адрес: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в соответствии с условиями настоящего Договора.</p> <p>Сумма страхового возмещения (срок выплаты работной день) возмещения, руб. (Пять) До 40 000 000 в (Пять) От 40 000 001 до 205 000 000 в (Десять)</p> <p>Сумма 200 000 000 Срок и порядок выплаты определяется сторонами дополнительно и указывается в Соглашении сторон о порядке выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, на в любой момент по форме 30 (прилагается).</p> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день оказания помощи с расчетного счета Страховщика. Страховый Акт оформляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и условия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
<p>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Российская Федерация</p>
<p>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</p>	<p>Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.</p>
<p>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОСЫЛКИ</p>	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют равную юридическую силу.</p> <p>Полномочия представителя Страхователя, ответственного за взаимодействие со Страхователем: - Писарев Николай Сергеевич, тел. +7 (495) 786-59 д.д. 15-61, ан. почта: naikolai73@alfast.ru - Климов Александр Александрович, тел. +7 (495) 786-09 д.д. 59-73, ан. почта: alexander144@alfast.ru</p> <p>Полномочия представителя Страхователя, ответственного за взаимодействие со Страхователем: Сидорова Наталья Николаевна, ан. почта: natalya70@sf-trust.com</p> <p>Любые иски и претензии в отношении настоящего договора оформляются в виде документальных сообщений в простой письменной форме и направляются по адресу: Москва, ул. Шаболова, д. 31.</p>
<p>ПРИЛОЖЕНИЯ</p>	<p>1. Заверенная Страхователем на страхование ответственности выписка; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»</p>	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>

В лице Генерального директора: Сидорова Наталья Николаевна, ан. почта: natalya70@sf-trust.com
 в лице представителя: Писарев Николай Сергеевич, ан. почта: naikolai73@alfast.ru
 действующим на основании доверенности №1180478 от 27 октября 2019 г.

В лице представителя: Климов Александр Александрович, ан. почта: alexander144@alfast.ru
 действующим на основании доверенности №1180478 от 27 октября 2019 г.

Полисы страхования ответственности (2/2)

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0919R/776/90197/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>		 <p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>										
г. Москва		27 октября 2019 г.										
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика 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 страховому возмещению и выплатить установленные настоящим Договором страховую сумму и выплаты отступных.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 02.11.2019», (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>Подписавший настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какой-либо из пунктов настоящего Договора противоречит Правилам страхования, приоритетную силу имеют положения настоящего Договора.</p>												
СТРАХОВЩИК:	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713086634, КПП 772001001 р/с 40701810901300000005 и АО «Альфа Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000893. ОГРН 504025640.</p>											
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>Оценщик Семиков Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 509101103461</p>											
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определяется Правилами страхования.</p>											
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	<p>Страховая сумма составляет: 101 999 000,00 руб. (сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не устанавливается (отсутствует). Лимит ответственности по каждому страховому случаю и лимит лимитов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>											
ФРАКЦИА:	<p>Фракция не устанавливается (отсутствует)</p>											
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет - 44 000,00 руб. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в пользу Страховщика 3-мя взносами в следующем порядке:</p> <table border="1" data-bbox="404 706 963 763"> <thead> <tr> <th>Взносы</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Сплачивается в срок до</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае невозможности внесения страховой взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без уведомления двусторонним соглашением о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании акта страхования.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящим Договором, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 16 (шестнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страхователь имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>			Взносы	Сумма, руб.	Сплачивается в срок до	1	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.
Взносы	Сумма, руб.	Сплачивается в срок до										
1	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.										
2	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.										
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам (выгодоприобретателям). В) риском возмещения неправедных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с возмещением ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>											
СТРАХОВОЙ РИСК:	<p>Страховым риском является предусмотренное событие, на случай наступления которого происходит страхование.</p> <p>Риском, на случай наступления которого заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате неисполнения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщика, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; В) риск наступления ответственности за причинение вреда, причиненного третьим лицам (выгодоприобретателям). В) риск возмещения неправедных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с возмещением ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p> <p>Риском, на случай наступления которого заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате неисполнения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщика, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; В) риск наступления ответственности за причинение вреда, причиненного третьим лицам (выгодоприобретателям). В) риск возмещения неправедных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с возмещением ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>											
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем с учетом всех условий, оговоренных в настоящем, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (указанный Страхователем) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщика, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Страховым случаем также является возмещение неправедных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с возмещением ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления</p>											

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно согласованы со Страховщиком и такие расходы происходят в целях исполнения требований (иск, претензий) о возмещении вреда или о возмещении расходов возмещателя.</p> <p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленной на осуществление в оценочных объектах оценки оценщиком или иной саморегулируемой федеральной организацией оценки, страхования.</p>		
ИСТОЧНИКИ ИЛИ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не реорганизовано) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страховой возмещения в случае, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>		
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (выгодоприобретателям); целесообразные расходы выдвигавшим претензии по претензионному заключению обстоятельств и ставшим виновными Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предусмотренным страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); расходы по увеличению причиненного страховым случаем ущерба; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления взыскания Страхователем за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению 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. Фракция» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убыток, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>		
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения договора или если третьим лицам, а также при получении Страхователем претензии (иск) третьими лицами в предельный срок и незамедлительно уведомить об этом Страхователя с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: soa@alfast.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Страховщиком акта. День выплаты страхового возмещения считается днем списания средств с расчетного счета Страхователя. Страховой акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>		
ПОРЯДОК РЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>		
ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Коковцев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-00 доб.15-82, эл. почта: Reklam@alfast.ru; - Колесников Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-09-00 доб.06-73, эл. почта: KolokolnikovAA@alfast.ru; - Сысоева Наталья Николаевна эл. почта: nulya@alfast.ru</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>		
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.</p>		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 Семиков Артем Дмитриевич	СТРАХОВЩИК:	 в лице Руководителя управления ипотечного страхования Корпоративного отдела МРЦ Шуваева Антона Дмитриевича, действующего на основании доверенности №11888/19 от 27 октября 2019 г.



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



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 - этажный, 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 реальный паевой инвестиционный фонд "Активо дак" 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: 50:42:0010310:133

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: доверительное 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

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" на Московской области
 (полное наименование органа государственной власти)

№01-00/2011 г. № МБ2-15/01-1044592
 КИ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1 Кадастровый номер: 50-02/001010-133
 2 Лист №1
 3 Всего листов: 12
 4 Номер кадастрового выдочка: 50-02/001010
 5 Проложенные номера: 6
 6 Дата введения номера в государственную кадастровую базу данных: 18.11.2016

7
 8 Кадастровые номера объектов недвижимости: _____
 9 Адрес (списания не поисканию): Московская область, Истринский район, с/поселение городского округа, расположенного в границах участка, кадастровый адрес, ориентир: обл. Волоколамск, г. Давыдовское, в. Давыдовское, дом 6
 10 Вид участка земли: Земля населенного пункта
 11 Вид назначения: Для жилищного строительства
 12 Вид использования: Для жилищного строительства
 13 Кадастровый номер: 50-02/001010-133/0044/01
 14 Система координат: МСК-10, зона 1
 15 Система отсчета: МСК-10, зона 1

Правобладелец	Вид права, номер и дата регистрации	Общие сведения	Датумас	Адрес для связи с правообладателем
Общество с ограниченной ответственностью "Фабри"	Собственность, № 50-02/001010-133/014	—	—	Кадастровый адрес в полном объеме, по которому осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.

16 Общие сведения: _____
 17 Характер сведений государственной кадастровой информации (списания не поисканию): _____
 18 Допущенные сведения: _____
 19.1 Сведения о природных объектах, расположенных в границах земельного участка: _____
 19.2 Кадастровый номер участка, образованного из земельного участка: _____
 19 Сведения о кадастровых знаках: _____

1

Исполнен Должностным лицом
 (полное наименование должности) _____
 И. П. Акимов
 (подпись, фамилия)

№01-00/2011 г. № МБ2-15/01-1044592
 КИ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1 Кадастровый номер: 50-02/001010-133
 2 Лист №2
 3 Всего листов: 12
 4 Дата введения номера в государственную кадастровую базу данных: 18.11.2016

5 Масштаб: 1:500

Участковый план: _____

Исполнен Должностным лицом
 (полное наименование должности) _____
 И. П. Акимов
 (подпись, фамилия)

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№ 17 июня 2015 г. № МО-1/17/20-104832

1 Кадастровый номер: 50-42/0010108-1/3

2 Сведения о месте нахождения участка и обременениях

3 Номер участка/номер кадастрового участка/площадь (кв.)

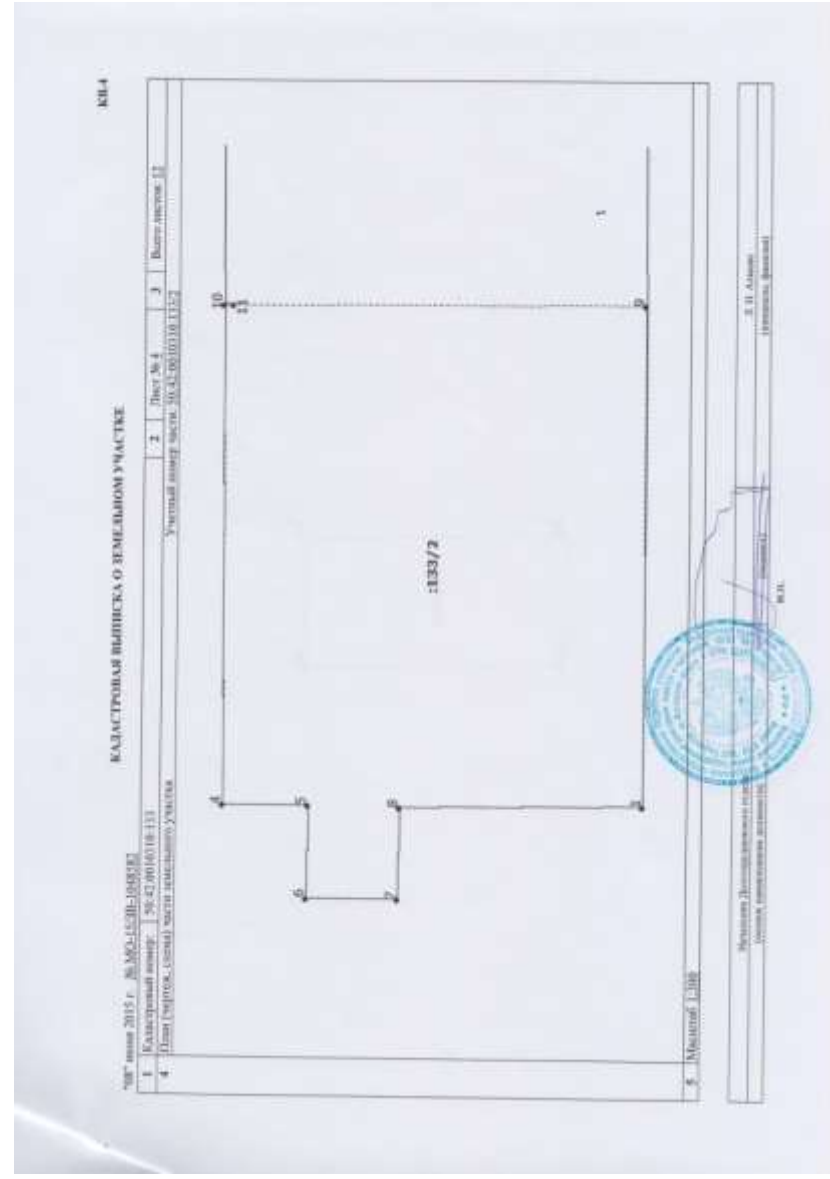
4 Номер участка/площадь (кв.)

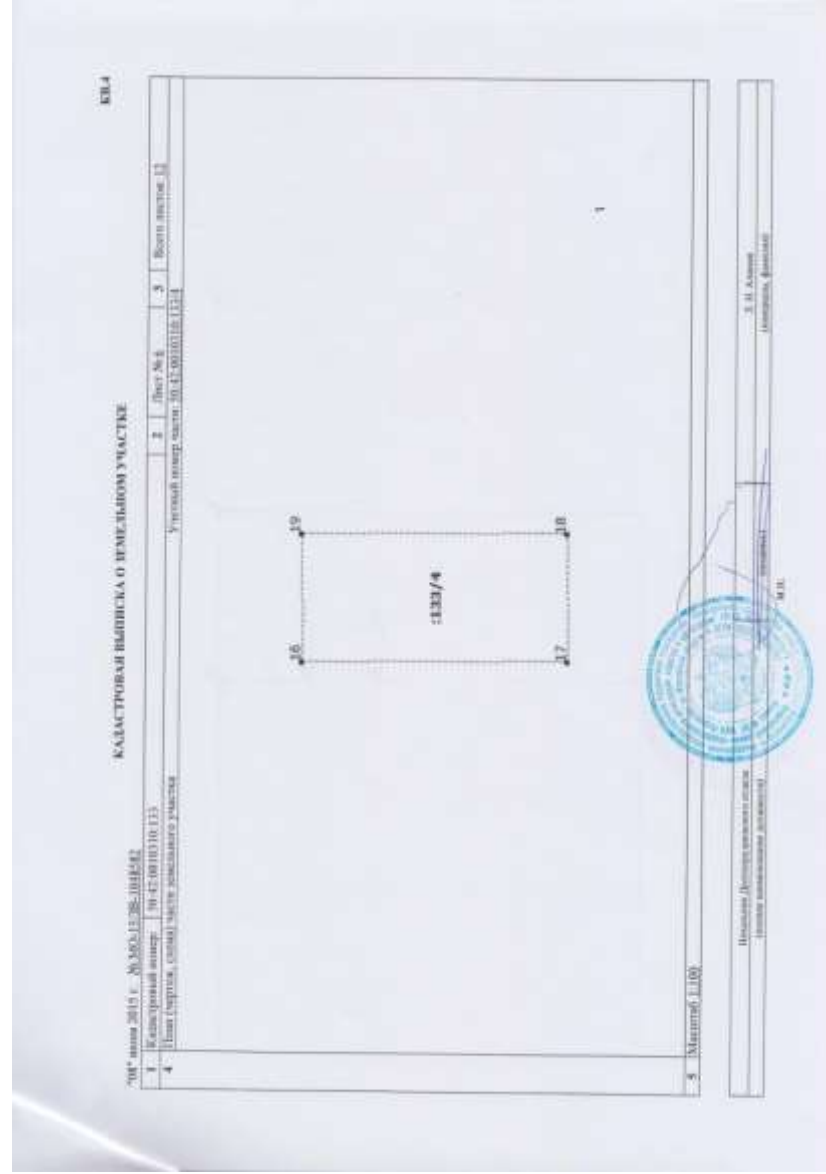
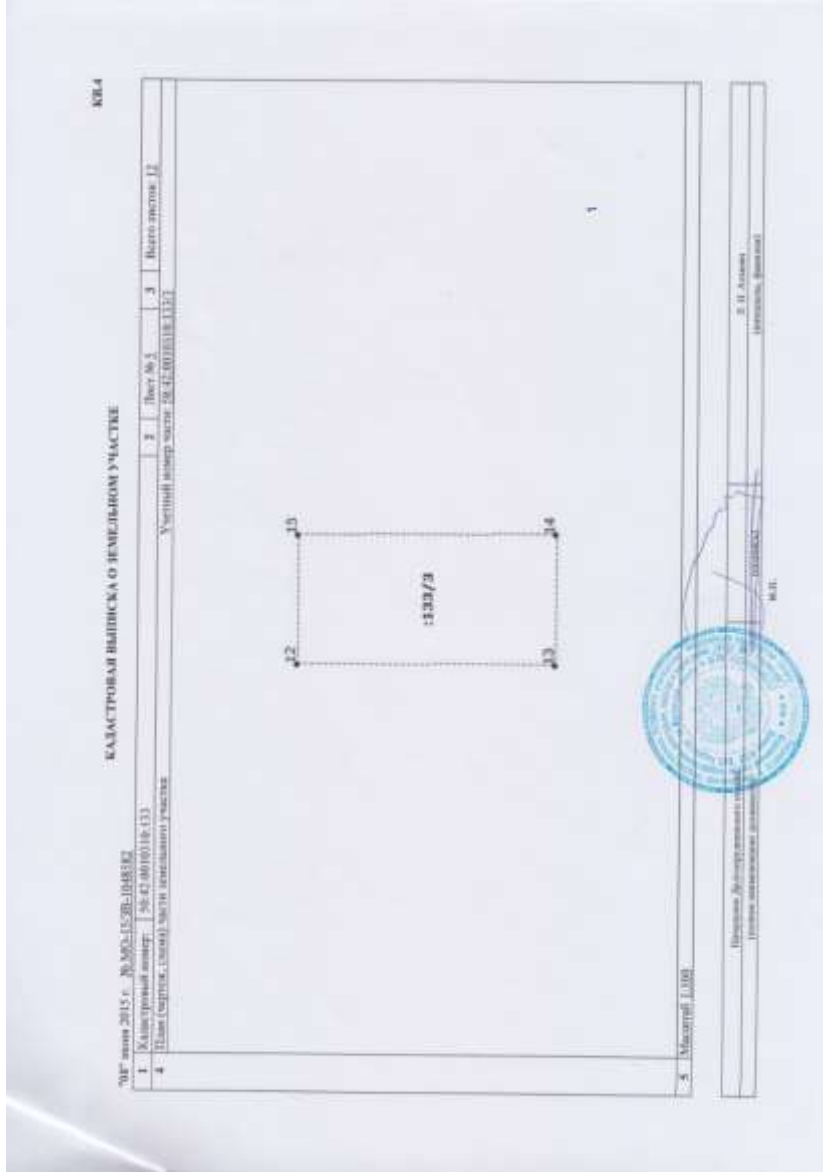
№ п/п	№ участка	Площадь (кв.)	Характеристика части	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	---	весь	Прекращение. Дата вступления в законную силу решения суда о признании недействительным земельного участка № А05-42/1463. МП "САВКА"												
2	2	1193,54	Прекращение. Дата вступления в законную силу решения суда о признании недействительным земельного участка № А05-42/1463. МП "САВКА"												
3	3	30,38	Прекращение. Дата вступления в законную силу решения суда о признании недействительным земельного участка № А05-42/1463. МП "САВКА"												
4	4	20,84	Прекращение. Дата вступления в законную силу решения суда о признании недействительным земельного участка № А05-42/1463. МП "САВКА"												
5	5	372,14	Прекращение. Дата вступления в законную силу решения суда о признании недействительным земельного участка № А05-42/1463. МП "САВКА"												
6	6	116,11	Прекращение. Дата вступления в законную силу решения суда о признании недействительным земельного участка № А05-42/1463. МП "САВКА"												
7	7	1,71	Прекращение. Дата вступления в законную силу решения суда о признании недействительным земельного участка № А05-42/1463. МП "САВКА"												

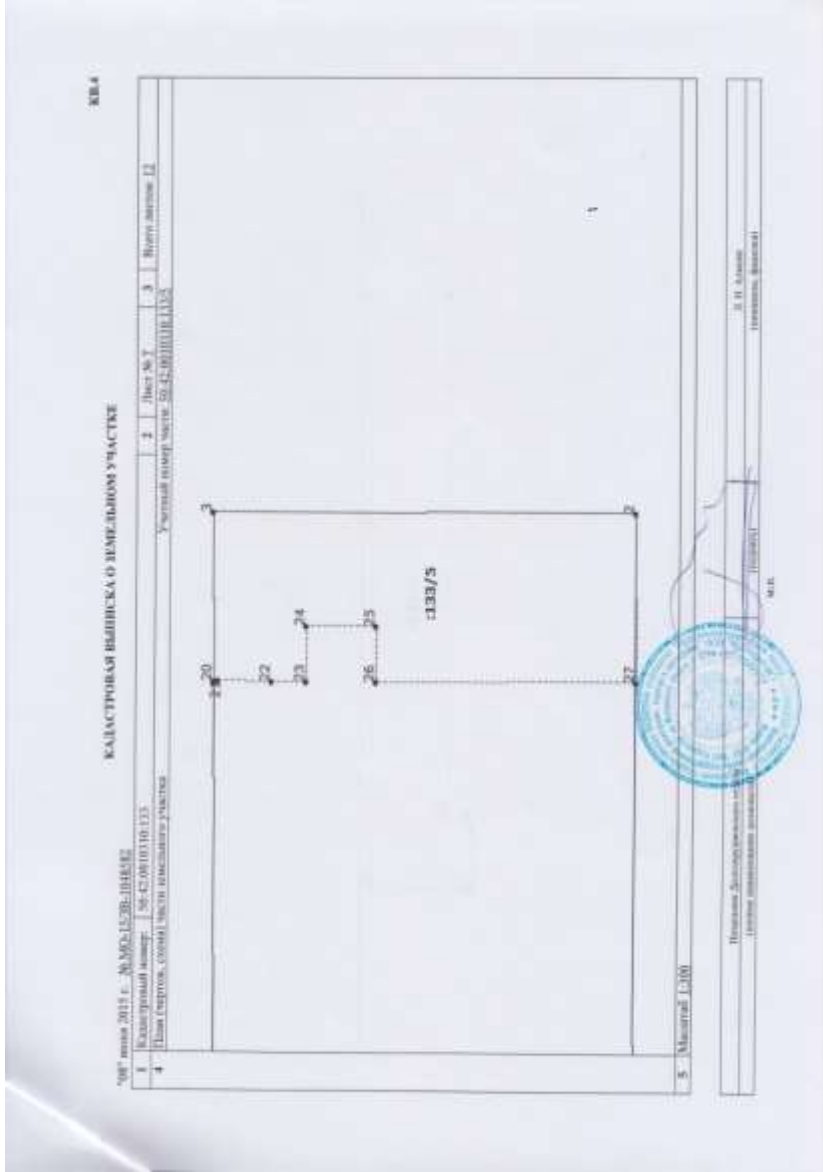
Примечание: Дату вступления в законную силу решения суда о признании недействительным земельного участка № А05-42/1463. МП "САВКА"

Итого площадей земельных участков: 1706,22 кв. м.

И. П. Афанасьев
Директор филиала









№П/листа 2015 г. № АС/С/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	409622.27	2188270.65	—	—	—	—	—	0.30
2	409622.49	2188299.97	—	—	—	—	—	0.30
3	409623.79	2188299.26	—	—	—	—	—	0.30
4	409623.32	2188270.52	—	—	—	—	—	0.30
5	409647.17	2188270.54	—	—	—	—	—	0.30
6	409640.43	2188263.64	—	—	—	—	—	0.30
7	409640.25	2188263.96	—	—	—	—	—	0.30
8	409640.25	2188270.44	—	—	—	—	—	0.30
9	409622.48	2188247.61	—	—	—	—	—	0.30
10	409622.91	2188247.45	—	—	—	—	—	0.30
11	409623.33	2188247.41	—	—	—	—	—	0.30
12	409623.92	2188247.54	—	—	—	—	—	0.30
13	409629.94	2188247.87	—	—	—	—	—	0.30
14	409629.17	2188250.77	—	—	—	—	—	0.30
15	409623.93	2188258.75	—	—	—	—	—	0.30
16	409648	2188247.47	—	—	—	—	—	0.30
17	409641.44	2188247.51	—	—	—	—	—	0.30
18	409641.45	2188250.68	—	—	—	—	—	0.30
19	409641.01	2188250.63	—	—	—	—	—	0.30
20	409623.68	2188278.75	—	—	—	—	—	0.30
21	409623.34	2188278.76	—	—	—	—	—	0.30
22	409640.49	2188278.71	—	—	—	—	—	0.30
23	409640.33	2188278.88	—	—	—	—	—	0.30
24	409646.84	2188263.89	—	—	—	—	—	0.30
25	409617.66	2188263.88	—	—	—	—	—	0.30
26	409641.47	2188278.68	—	—	—	—	—	0.30

Исполнитель: [подпись] (подпись)

М.П. [подпись]

И. В. Колесов (подпись, фамилия)

№П/листа 2015 г. № АС/С/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	409622.43	2188278.77	—	—	—	—	—	0.30
28	409649.21	2188271.07	—	—	—	—	—	0.30
29	409644.85	2188278.49	—	—	—	—	—	0.30
30	409644.76	2188278.48	—	—	—	—	—	0.30
31	409644.60	2188278.25	—	—	—	—	—	0.30
32	409644.32	2188278.16	—	—	—	—	—	0.30
33	409644.01	2188278.18	—	—	—	—	—	0.30
34	409643.77	2188278.30	—	—	—	—	—	0.30
35	409643.56	2188278.54	—	—	—	—	—	0.30
36	409643.47	2188278.83	—	—	—	—	—	0.30
37	409643.51	2188279.18	—	—	—	—	—	0.30
38	409643.79	2188279.49	—	—	—	—	—	0.30
39	409644.05	2188279.63	—	—	—	—	—	0.30
40	409644.48	2188279.63	—	—	—	—	—	0.30
41	409644.72	2188279.45	—	—	—	—	—	0.30
42	409644.03	2188279.20	—	—	—	—	—	0.30
43	409644.07	2188278.47	—	—	—	—	—	0.30

Исполнитель: [подпись] (подпись)

М.П. [подпись]

И. В. Колесов (подпись, фамилия)

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Мягкинский 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. Эпелликация 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 карпачные

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

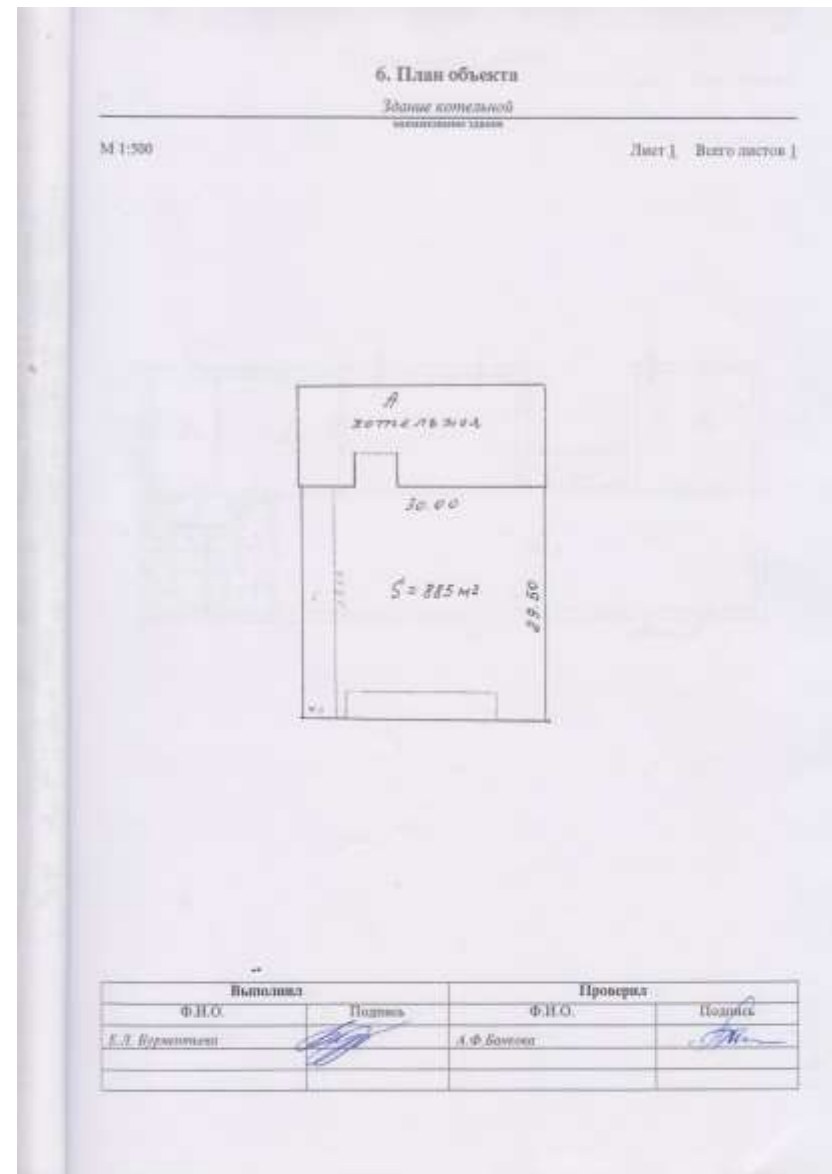
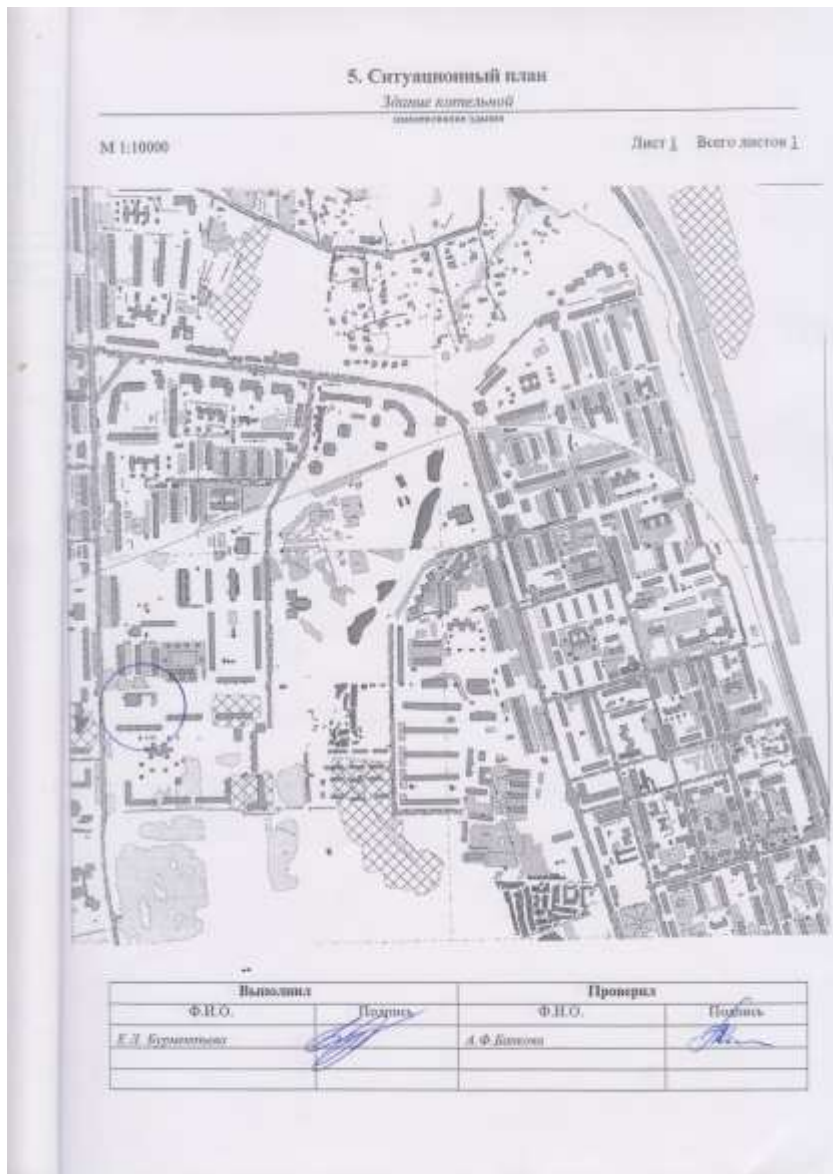
3.4. Примечание

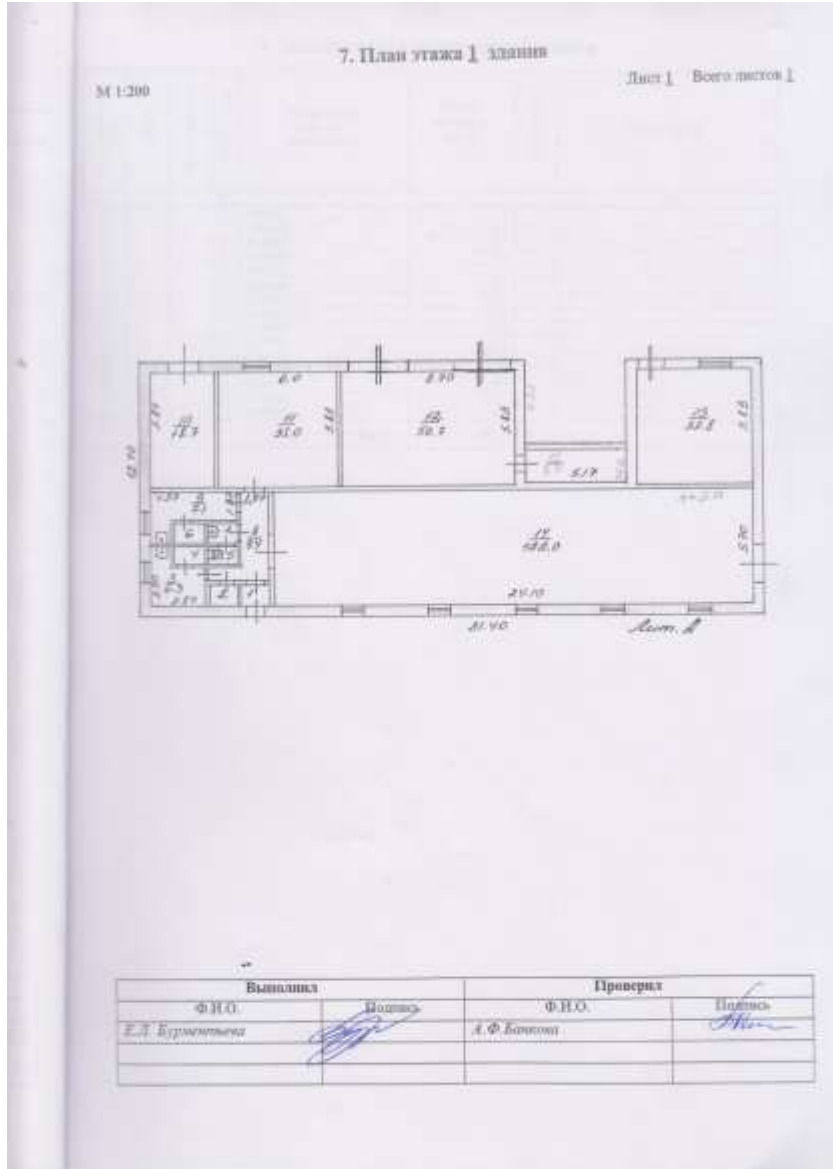
стр. 3

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	кухня	11,3		
А			2	жизненная	23,0		
А			3	жизненная	20,7		
А			4	жизненная	5,6		
А			5	жизненная	22,1		
А			6	жизненная	12,0		
А			7	жизненная	21,0		
А			8	жизненная	5,7		
А			9	жизненная	5,7		
А			10	жизненная	18,7		
А			11	жизненная	25,0		
А			12	жизненная	26,7		
А			13	жизненная	33,8		
А			14	жизненная	122,0		
А			15	жизненная	8,4		
Итого:					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

Выдана		Проверен	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Е.Л. Бурякович		А.Ф. Басова	

стр. 9



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

для объектов недвижимого имущества

нежилое здание

для объектов недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Долгорудный
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Звучимское
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А,а	
Иное описание местоположения		
Кадастровый номер здания	50:42:0090000:4162	
Инвентарный номер здания	029:044-2378	

Технический паспорт составлен по состоянию на 25.04.2018 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
КСП Кантал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентаый "Активо два"		Муниципальный филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Генеральный директор		Руководитель комплексной производственной группы №4 "Муниципального филиала ГУП МО "МОБТИ" А.Ф. Банкова	
Кергиков Ю.А.			



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	5
6	6. План объекта М 1:500	6
7	7. Планы этажей здания М 1:200	7,8
8	8. Экспликация и планы этажей здания	9,10
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	11

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Литера	Наименование литеры	Год постройки	Кол-во этажей	в том числе	
				надземной части (этажность)	подземной части
А	основное строение	1986	2	2	
а	ташбур				

Год ввода в эксплуатацию 1986

Материал стен блочно

Строительный объем 9 630 куб.м Площадь здания* 2 260,7 кв.м

Общая площадь помещений здания по внутреннему обмеру 2 144,3 кв.м

Площадь застройки 1258,5 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание 50:42:0000000:4162

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) **—**

ограничений не имеется

3.4. Приращение

Общая площадь здания изменилась с 2170,5 кв.м. до 2144,3 кв.м. в результате проведенного ремонта и реконструкции.

Работы по сантехническим приборам, проводимые работами по переустройству и (или) перепланировке и (или) переустройству работ объектом нежилого назначения от 18.01.2018 №1206.

Историческая ценность здания/зданий не представляется.

Земельный участок застроен/застраивается с наименованием - Кинотеатр

Информация о наличии ограничений обременениях объекту недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации от 31 января 2017 года.

Владельцем здания является ООО "Группа Финансового Консультирования" и находится по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/12, стр. 1. Владельцем помещений в здании является ООО "Группа Финансового Консультирования". Площадь здания увеличилась в результате проведенного ремонта и реконструкции. Работы по сантехническим приборам, проводимые работами по переустройству и (или) перепланировке и (или) переустройству работ объектом нежилого назначения от 18.01.2018 №1206. Историческая ценность здания/зданий не представляется. Земельный участок застроен/застраивается с наименованием - Кинотеатр. Информация о наличии ограничений обременениях объекту недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации от 31 января 2017 года.

стр. 3

4. Состав объекта

№ по плану Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (балансовая стоимость)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 25 апреля 2018 г. (руб.)
1	2	3	4	5
А	основное строение	1986		
а	ташбур	-		

стр. 4

5. Ситуационный план

нежилое здание
кадастровый план

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



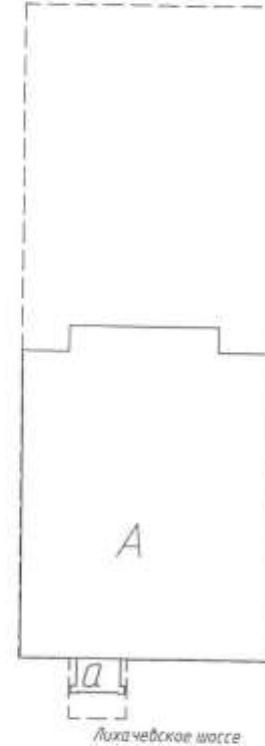
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
И.А. Филиппов		Козловская Г.А.	

6. План объекта

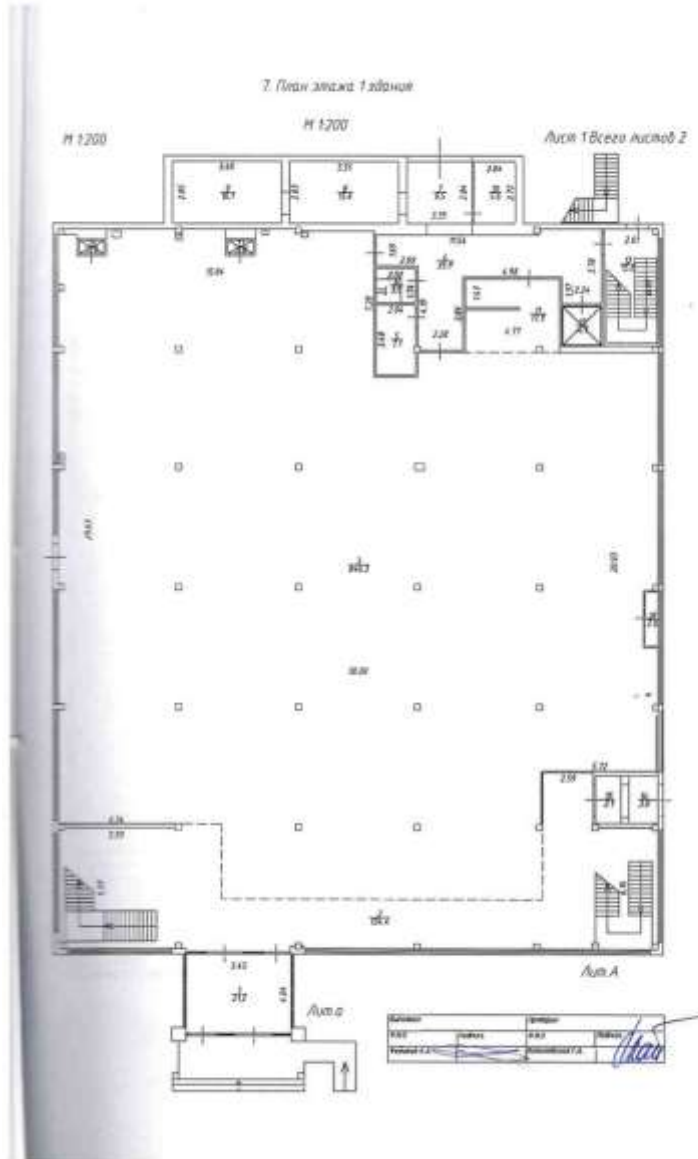
нежилое здание
кадастровый план

М 1:500

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
И.А. Филиппов		Козловская Г.А.	



8. Экспликация к плану этажей здания


№ п/п	№ этажа по плану	Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	1	1	1	1	тамбур	7,7		
2	1	1	2	2	коридор	134,4	2,77	
3	1	1	3	3	торговый зал	448,7		
4	1	1	4	4	коридор	35,9		
5	1	1	5	5	санитарные	7,7		
6	1	1	6	6	ком. уборная санитара	2,1		
7	1	1	7	7	ком. уборная санитара	9,3		
8	1	1	8	8	санит.	15,8		
9	1	1	9	9	санит.	16,7		
10	1	1	10	10	ком. санитара санитара	5,8		
11	1	1	11	11	коридор	77,9		
12	1	1	12	12	ванная	19,8		
13	1	1	13	13	лифт	2,7		
14	1	1	14	14	тамбур	7,0		
15	1	1	15	15	тамбур	2,7		
16	1	1	16	16	лифт	0,8		
17	1	1	17	17	лифт	0,8		
18	1	1	18	18	санитарные	2,9		
19	1	1	19	19	коридор	133,4	2,15	
20	1	1	20	20	торговый выставочный	4,1		
21	1	1	21	21	торговый выставочный	7,7		
22	1	1	22	22	торговый выставочный	10,0		
23	1	1	23	23	торговый выставочный	9,8		
24	1	1	24	24	торговый выставочный	16,9		
25	1	1	25	25	торговый зал	442,4		
26	1	1	26	26	коридор	35,8		
27	1	1	27	27	коридор	41,2		
28	1	1	28	28	экспозиционная камера	8,0		
29	1	1	29	29	экспозиционная камера	8,7		
30	1	1	30	30	экспозиционная камера	8,8		
31	1	1	31	31	экспозиционная камера	1,8		
32	1	1	32	32	экспозиционная камера	8,8		
33	1	1	33	33	кабинет	2,0		
34	1	1	34	34	кабинет	0,9		
35	1	1	35	35	ванная	12,2		
36	1	1	36	36	экспозиционная камера	6,8		
37	1	1	37	37	микро-районный зал	21,5		
38	1	1	38	38	ванная	1,9		
39	1	1	39	39	музыкальный зал	40,3		
40	1	1	40	40	экспозиционная камера	8,7		
41	1	1	41	41	кабинет	4,0		
42	1	1	42	42	ком. уборная камен	16,3		
43	1	1	43	43	раздевальня	24,9		
44	1	1	44	44	душевая	1,1		
45	1	1	45	45	раздевальня	8,7		
46	1	1	46	46	душевая	1,7		
47	1	1	47	47	ванная	4,7		
48	1	1	48	48	кабинет	2,7		
49	1	1	49	49	кабинет	1,8		
50	1	1	50	50	кабинет	1,8		
51	1	1	51	51	кабинет	2,0		
52	1	1	52	52	кабинет	1,8		
53	1	1	53	53	торговый выставочный	40,1		
54	1	1	54	54	экспозиционная	0,6		
55	1	1	55	55	экспозиционная	1,1		
56	1	1	56	56	экспозиционная	3,8		

Г	Д	К	С	Т	В	Т	В
А	1	47	первый акт		11,2	2,73	
А	2	48	второй акт		4,7		
Всего:					2144,1		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обременения

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
Закртый публичный паевой инвестиционный фонд "Активизм-АИ"	общая долевая	Свидетельство №00-30/001-2016/002/2016-10337 от 24.03.2016 Выписка из ЕГРН от 07.02.2018 №50-01-2018/025/2018-00	

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
К.А. Федина		Копытская Г.А.	

стр. 9



Х.И.И. 2010

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание
(объект незавершенного строительства)

Дата 18.03.2010 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	Долгопрудный
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	тип	просе
	наименование	Дикинское
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. **Этажность:** 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. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. **Примечание:** *Норматив кадастровой оценки применен на основании кадастрового закона от 029:044-2578 по состоянию на 20.07.2009 г.
 На кадастровом плане объекта недвижимого имущества изображены 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 2003 г.

Руководитель комплексной производственной группы _____ Бузинов Н.М.
(подпись) (подпись, фамилия)

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

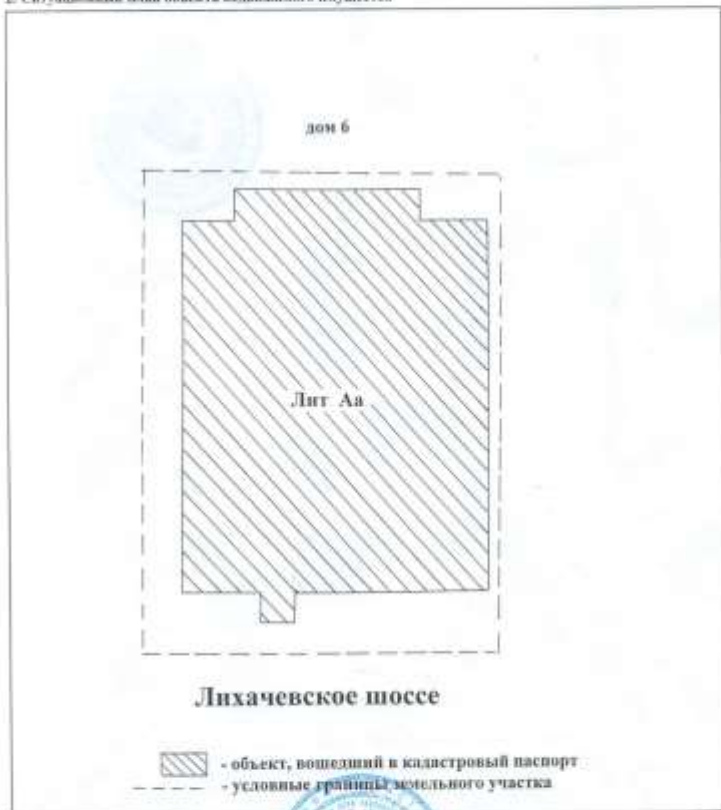
Здание

(для объектов недвижимости и/или земель)

Кадастровый номер _____

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

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



ФГИС ЕГРН		
полное наименование органа государственной власти		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 1
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		
информационно:		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
19.07.2017 № 09/2017/23251607		Всего разделов _____
		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.	33673854,00	
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 предприятия:		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

ФГИС ЕГРН		
полное наименование органа государственной власти		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Земельный участок		
информационно:		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
19.07.2017 № 09/2017/23251607		Всего разделов _____
		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 и об иных физических объектах, 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:	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				
(инициалы, фамилия)				
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
19.07.2017	№ 99-01/17-2020/1807			
Кадастровый номер:		50:42:0101010-133		

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о покупке акта и (или) заключении договора, подтверждающих предоставление 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 государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного блока и местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют
Статус земли 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		
(инициалы, фамилия)		
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2
19.07.2017	№ 99-01/17-2020/1807	
Кадастровый номер:		50:42:0101010-133
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрительный реальный правовой инвестиционный фонд "Активс Дев"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 50:50:001-50:061-003-2016-1034-3 от 24.03.2016
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: 50:50:001-50:061-003-2016-1034-3 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 Капитал Инвестишнз Активс Дев", ИНН: 7703027413 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрительным реальным правовым инвестиционным фондом "Активс Дев", зарегистрировано 22 декабря 2016 г. № 2062 НАО.ч от 04.12.2016
4. Договор участия в долевом строительстве:		данные отсутствуют
5. Заявления в судебном 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, требования 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 объектов 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 объектов 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								
(об объекте недвижимости)								
Лист №		Раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1		Всего листов выписки		
19.07.2017		№ 09-2017/20251807						
Кадастровый номер:				50:42:0010310:133				
Описание местоположения границ земельного участка								
№ п/п	№ п/п		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Способы закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
	начальная	оконечная					1	2
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	546	545	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	546	562	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	546	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		
полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
	М.П.	

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

Раздел 4

Земельный участок							
(об объекте недвижимости)							
Лист №		Раздела 4		Всего листов раздела 4		Всего листов выписки	
19.07.2017		№ 09-2017/20251807					
Кадастровый номер:				50:42:0010310:133			
План (чертеж, схема) части земельного участка				Учетный номер части: 50:42:0010310:133.2			
Масштаб 1:		данные отсутствуют		Условные обозначения:			
Государственный регистратор			подпись		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			М.П.		инициалы, фамилия		

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

Раздел 4

Земельный участок							
(об объекте недвижимости)							
Лист №		Раздела 4		Всего листов раздела 4		Всего листов выписки	
19.07.2017		№ 09-2017/20251807					
Кадастровый номер:				50:42:0010310:133			
План (чертеж, схема) части земельного участка				Учетный номер части: 50:42:0010310:133.3			
Масштаб 1:		данные отсутствуют		Условные обозначения:			
Государственный регистратор			подпись		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			М.П.		инициалы, фамилия		

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

Раздел 4

Земельный участок							
(об объекте недвижимости)							
Лист №		Раздела 4		Всего листов раздела 4		Всего листов выписки	
19.07.2017		№ 09-2017/20251807					
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	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части 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			
Кадастровый 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	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части 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			
Кадастровый номер:		50:02:0010310:133		

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

50:02:0010310:133.6		
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условно обозначены
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части 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			
Кадастровый 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	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

Копии предоставленных документов (26/73)

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

Раздел 4.1

Земельный участок		
выданы в соответствии:		
Лист № _____	Раздела <u>4.1</u>	Всего листов раздела <u>4.1</u> _____
18.07.2017 № 99-2017/23251807		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:03:0010301:133
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	9804	МП "НАУКА". 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	116,11	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	9804	Объект с ограниченной ответственностью "КОП Калуга Управление Аэлавиат".
Государственный регистратор		ФГИС ЕФРН
полное наименование должности		подпись
		М.П.
		инициалы, фамилия

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

Раздел 4.2

Земельный участок			
выданы в соответствии:			
Лист № _____	Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> _____	Всего листов выписки _____
18.07.2017 № 99-2017/23251807		Всего разделов: _____	Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:		50:03:0010301:133	

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:		50:42:010310:133	

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:		50:42:010310:133	

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	489535.60	2188247.54	данные отсутствуют	0.3
12	489535.60	2188247.54	данные отсутствуют	0.3
13	489535.63	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 (28/73)

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			
Кадастровый номер:		50:40:0010310-133	

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	2186047.67	данные отсутствуют	0,3
16	489646	2186047.67	данные отсутствуют	0,3
17	489648.01	2186050.65	данные отсутствуют	0,3
18	489641.45	2186050.89	данные отсутствуют	0,3
19	489641.44	2186047.51	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			
Кадастровый номер:		50:40:0010310-133	

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	2186086.35	данные отсутствуют	0,3
7	489653.75	2186086.35	данные отсутствуют	0,3
8	489632.47	2186086.37	данные отсутствуют	0,3
20	489622.42	2186076.77	данные отсутствуют	0,3
21	489641.67	2186076.88	данные отсутствуют	0,3
22	489641.66	2186080.66	данные отсутствуют	0,3
23	489646.84	2186080.66	данные отсутствуют	0,3
24	489646.85	2186076.66	данные отсутствуют	0,3
25	489646.4	2186076.71	данные отсутствуют	0,3
26	489653.34	2186076.76	данные отсутствуют	0,3
27	489653.66	2186076.75	данные отсутствуют	0,3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Копии предоставленных документов (29/73)

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-ФС, 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	48953.91	2186047.48	данные отсутствуют	0.3
18	489548	2186047.47	данные отсутствуют	0.3
16	489548	2186047.47	данные отсутствуют	0.3
17	489548.01	2186050.65	данные отсутствуют	0.3
25	489548.4	2186076.71	данные отсутствуют	0.3
38	48953.34	2186076.76	данные отсутствуют	0.3
38	489548.21	2186051.07	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-ФС, 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	48954.85	2186076.49	данные отсутствуют	0.3
29	48954.85	2186076.49	данные отсутствуют	0.3
30	48954.97	2186076.87	данные отсутствуют	0.3
31	48954.91	2186079.2	данные отсутствуют	0.3
32	48954.72	2186079.45	данные отсутствуют	0.3
33	48954.46	2186079.61	данные отсутствуют	0.3
34	48954.02	2186076.63	данные отсутствуют	0.3
35	48954.75	2186076.49	данные отсутствуют	0.3
36	48954.21	2186079.18	данные отсутствуют	0.3
37	48954.47	2186076.65	данные отсутствуют	0.3
38	48954.56	2186076.54	данные отсутствуют	0.3
39	48954.77	2186076.2	данные отсутствуют	0.3
40	48954.01	2186076.18	данные отсутствуют	0.3
41	48954.30	2186076.16	данные отсутствуют	0.3
42	48954.6	2186076.25	данные отсутствуют	0.3
43	48954.76	2186076.36	данные отсутствуют	0.3
Государственный реестр недвижимости				ФГИС ЕФРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

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	
Кадастровый номер:	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, а также подземных Б
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1988
Год завершения строительства:	1988
Кадастровая стоимость, руб.:	3058520,00
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	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	
Кадастровый номер:	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 ли:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют
Получатель выписки:	Сысоева Наталья Николаевна
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

мощностью до 10 кВт, а также к контуру заземления и к контуру молниезащиты. Точку подключения передавать 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 повлечь за собой нарушение 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 по сроку, 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 повлечь за собой нарушение 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 изыменные 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 выламывают, не предлагают выкупать и не разрешают выкупать 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 коммерческий подкуп 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

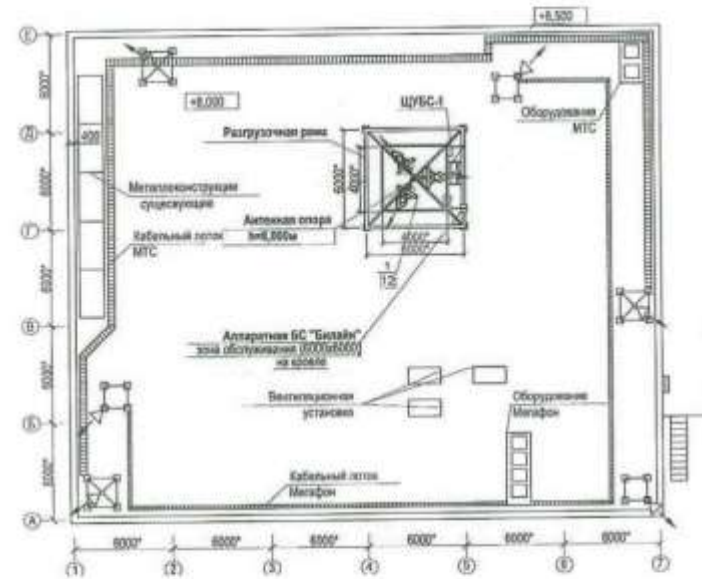
Руководитель

План размещения Оборудования (БС и АФУ)


 / Ю.А. Короткова



 / 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.

Передал Арендодатель
Генеральный директор

Принял 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 (электрообеспечение, 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) 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 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 обстоятельством, за которое 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 введено 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 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. ЗПИФ 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 40701810000000000855 в ПАО «Промсвязьбанк» К/счет 301018104000000000555 БИК 044525555 Наименование получателя по РС: КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ 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

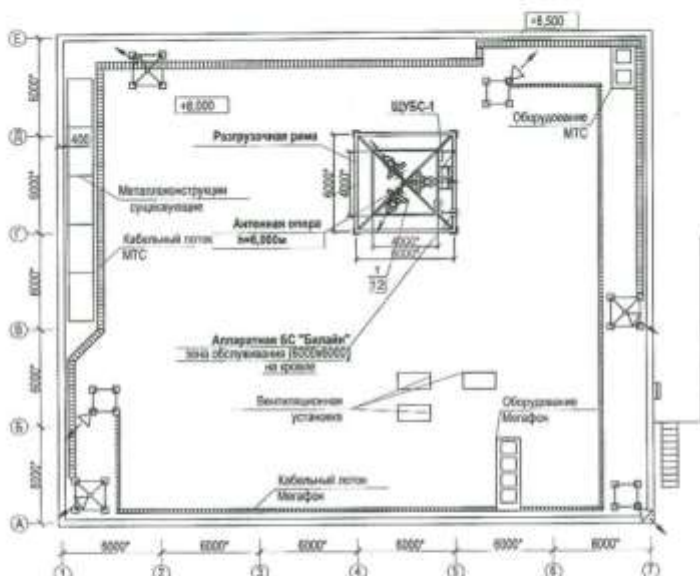
Арендатор
**Начальник Отдела аренды
Макро-региона «Москва»**


 / И.А. Тенисен

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 дик», 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 Макрорегиона «Москва» Теница 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», 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.

Арендодатель
Генеральный директор

Ю.А. Короткова

Арендатор
Начальник Отдела аренды
Макрорегиона «Москва»

И.А. Теница

Передал Арендодатель

МП /Ю.А. Короткова

Принял Арендатор

МП /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 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 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 Сторонами 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 собой нарушение 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 и 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 же 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 предшествовавшему, 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 (отки от договора в порядке и в.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 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 содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии 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 иными 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 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 Оборудования 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

ИНН 044525555

Генеральный директор



Ю.А. Короткова

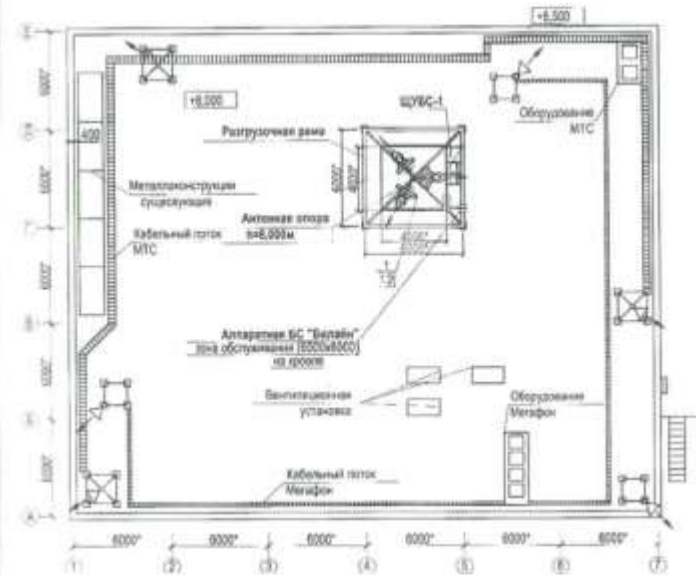
Арендатор
 ПАО «ВымпелКом»
 ИНН 7713076301/КПП 997750001
 Юридический адрес: 127083, г. Москва,
 ул. 8 Марта, д. 10, стр. 14
 р/с 40702810200700474302
 в ЗАО КБ «Ситибанк», г. Москва
 к/с 30101810300000000202 в ОПЕРУ
 Московского ГТУ Банка России
 БИК 044525202
 ОКПО 17337364
 ОКВЭД 64.20.1
 Руководитель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



К.В. Кириллов

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

План размещения Оборудования (БС и АФУ)



Арендодатель
 Генеральный директор

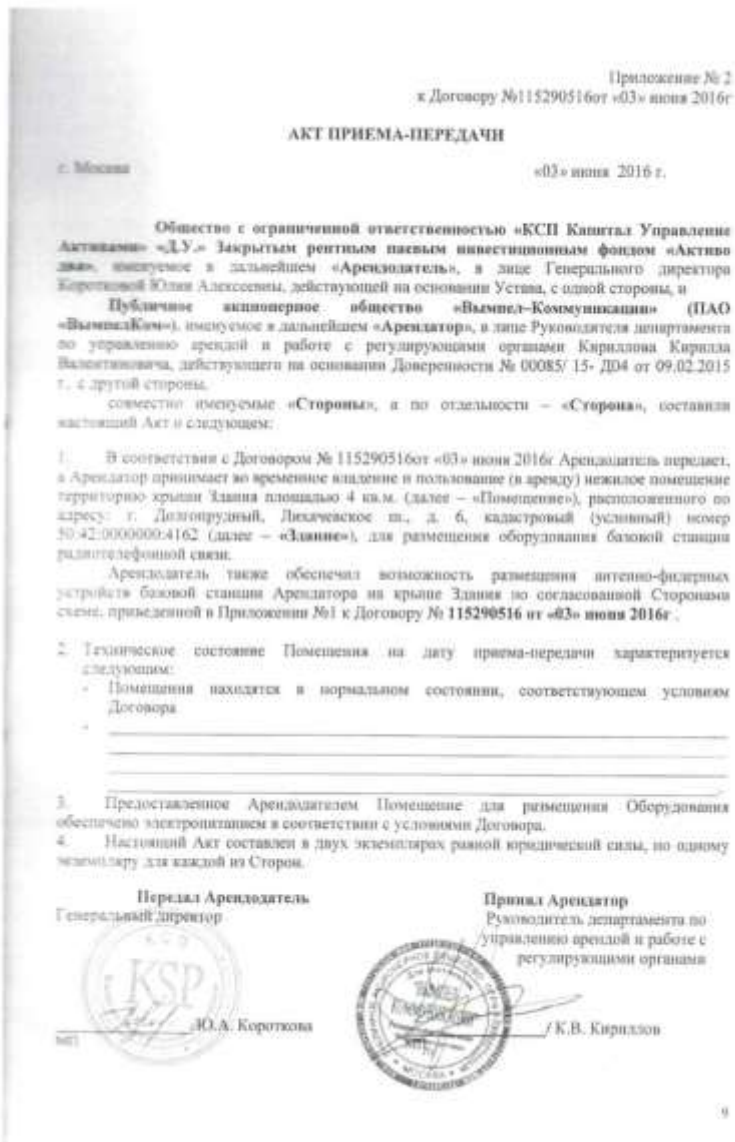


Ю.А. Короткова




Арендатор
 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 регулирующими 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 «Найка», 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» Баттле, 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, Лыдиновское шоссе, д. 6 ИНН 5047141831 КПП 504701001 ОГРН 1135047005532 Банк: ОАО БАНК «МЕЖДУНАРОДНЫЙ КРЕДИТ», г. Москва р/с 40702810700019002321 БИК 0707585402 к/с 3011018104000000002502</p>  <p>А.Г. Колосов</p>	<p>Арендатор: ООО «Вистория Балтия» Юридический адрес: 236906, Калининградская область, г. Калининград, Московский проспект, д.183А Почтовый адрес: 127576, г. Москва, ул. Чернышевская, д. 18 ИНН 390509220 КПП 392350001 Р/с 40702810992000006346 в АО «Газпромбанк» К/с 3011018102000000000003 БИК 044226823</p>  <p>А.Ю.В. Жуликин</p>
<p>Новый Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активом» Д.У. Закртым реальным паевым инвестиционным фондом «Активо два» Местонахождение: 119433, Москва, большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16 ИНН 7723627473 КПП 770401001 ОГРН 107773966756 р/с 40701810000000000855 в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва к/с 301018104000000000255 БИК 044525555</p>  <p>Ю.А. Кориткова</p>	

Вк. 119 от 14.06.2016г.

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

Письмо о дополнительных соглашениях к Долгосрочному договору аренды нежилого помещения №B51/14-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 №B51/14-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 договору аренды нежилого помещения №B51/14-Д от 31.05.2014г

Генеральный директор



Kolosov A.G.

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

№ свидетельства: 30

Применено регистрацией: Делопроизводительный

С Д П Р В С В В М О

Дата регистрации: 20.06.2016

Итого уплачено: 25 000 000

Налоговая: 1000000000000000000000



Фонд «Сбербанк России» (ОАО) № 7707083893
119 - 119-00000000
www.sberbank.ru

**ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № В51/14-Д**

г. Москва

«31» мая 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью "Чайка" (ОГРН 1135047005532, ИНН 5047141831, КПП 50470001, дата государственной регистрации «21» мая 2013 г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №13 по Московской области, адрес местонахождения: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Колосова Александра Геннадиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Виктория Балтин» (ОГРН 1053900175207, ИНН 3905069220, КПП 392550001, дата государственной регистрации: «01» ноября 2005г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 8 по г. Калининграду, адрес местонахождения: Российская Федерация, 236006, г. Калининград, Московский пр-т, д. 183А), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Жуикова Олега Викторовича, действующего на основании Доверенности № 1 от 01.01.2014 г., с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а каждое в отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Договор аренды нежилого помещения (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. Термины и определения.

«Помещение» или **«Объект»** - передаваемое «Арендодателем» во временное владение и пользование «Арендатору» нежилое 2-х этажное здание, общей площадью 2110 (Две тысячи сто десять) кв.м., инв. № 029-044-2578, лит. А, а, находящееся по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Лихачевское шоссе, д. 6, расположенное на земельном участке общей площадью 2498 (Две тысячи четыреста девяносто восемь) кв. м. с кадастровым номером 50:42:001310:133, по адресу: Московская область, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6.

Характеристика Объекта отражена на Плате Помещения, являющимся Приложением № 1 к настоящему договору.

«Разрешенное использование» - такое использование Помещения «Арендатором», которое согласовано Сторонами при заключении Договора, и указано в п. 2.4 настоящего Договора.

«Коммуникации» - любые трубопроводы, канализационные сети, все дренажные системы, ливневые стоки, электрические сети, вентиляционные и др. каналы, подземные пути, кабели, путепроводы, дымоходы и все иные проводящие системы и средства.

2. Предмет Договора.

2.1. Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принимает принадлежащее Арендодателю на праве собственности двухэтажное нежилое здание (далее – **«Помещение»**) общей площадью 2110 (Две тысячи сто десять) кв.м., инв. № 029-044-2578, лит. А, а, находящееся по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Лихачевское шоссе, д. 6, расположенное на земельном участке общей площадью 2498 (Две тысячи четыреста девяносто восемь) кв. м. с кадастровым номером 50:42:001310:133, по адресу: Московская область, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6.

1

Характеристики и расположение комнат на 1-м и 2-м этажах Здания отражены на Плате Помещения, являющемся Приложением № 1 и неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Право собственности Арендодателя на Помещение подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области от «14» августа 2013 года, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50-50-42/021/2013-382 (Приложение № 3).

2.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Помещение не обременено правами третьих лиц, а также не является предметом залога, ареста или предметом иска третьих лиц. Также в дальнейшем Арендодатель обязуется не совершать без согласия Арендатора каких-либо сделок, которые могут привести к обременению Помещения правами третьих лиц в виде его передачи в пользование.

2.4. Помещение передается в аренду в целях использования его исключительно в качестве торгового предприятия (супермаркет) по розничной продаже продовольственных товаров, в том числе алкогольной продукции, табачных изделий, непродовольственных товаров, продовольственных товаров собственного производства, предоставления услуг по продаже продовольственных и непродовольственных товаров, а также для размещения цехов для производства продуктов питания. Режим работы торгового предприятия устанавливается Арендатором самостоятельно. Изменение Разрешенного использования Помещения требует предварительного письменного согласия Арендодателя.

2.5. Арендатор самостоятельно несет ответственность за получение и продление срока действия любых лицензий или разрешений, необходимых для ведения собственной коммерческой деятельности, а равно за отсутствие указанных лицензий и/или разрешений или их недействительность.

2.6. Арендодатель передает Арендатору Помещение в течение 5 (Пять) рабочих дней после подписания Договора по Акту приема-передачи. (Приложение №2).

3. Срок Договора.

3.1. Срок действия настоящего Договора аренды составляет 15 (Пятнадцать) лет с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи (дата начала срока аренды Помещения). Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

3.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

4. Арендная плата и порядок расчетов.

4.1. Арендная плата по настоящему Договору аренды подразделяется на две составляющие: постоянную и переменную.

4.2. Постоянная составляющая арендной платы включает в себя плату за пользование арендуемым Помещением.

Постоянная составляющая арендной платы начисляется с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи.

4.2.1. Постоянная составляющая арендной платы включает в себя плату за пользование арендуемым Помещением и рассчитывается по ставке:

а) 667 (Шестьсот шестьдесят семь) рублей за 1 кв.м. арендуемой площади в месяц, включая НДС 18%, и подлежит начислению в первые 6 (Шесть) месяцев с даты начала срока аренды, что составляет 1.407.303,30 (Один миллион четыреста семь тысяч триста три рубля 30 копеек) рублей, включая НДС, в месяц;

2

б). 2000 рублей (Две тысячи) рублей за 1 кв.м. арендуемой площади в месяц, включая НДС 18%, и подлежит начислению начиная с 7 (Седьмого) месяца с даты начала срока аренды, что составляет 4.219.800 (Четыре миллиона двести девятнадцать тысяч восемьсот) рублей, включая НДС, в месяц.

4.2.2. Оплата Постоянной составляющей арендной платы производится ежемесячно не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца за текущий месяц аренды Помещения.

Арендодатель ежемесячно в срок не позднее 5 (пятого) числа месяца следующего за оплачиваемым выставляет подписанный со своей стороны Арендатору акт оказания услуг по Постоянной составляющей арендной платы в двух экземплярах, которые Арендатор подписывает и один экземпляр акта направляет Арендодателю.

4.3. Переменная составляющая арендной платы включает в себя эксплуатационные расходы, коммунальные расходы в Помещении, а именно: затраты за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, канализацию, электроснабжение, теплоснабжение, а также оплату за размещение рекламы на здании.

4.3.1. Арендодатель ежемесячно, в срок не позднее 5 числа месяца следующего за оплачиваемым, выставляет счет, акт выполненных работ и расчет по Переменной составляющей арендной платы с приложениями, содержащими расшифровку произведенных расчетов и копий счетов, счетов фактур и актов, полученных Арендодателем от поставщиков услуг.

Переменная составляющая арендной платы оплачивается Арендатором не позднее 5 (Пяти) банковских дней с момента получения соответствующего счета. Расчет переменной составляющей арендной платы за текущий месяц производится на основании показаний приборов учета, установленных в Помещении, по тарифам Поставщиков услуг, на основании счетов, полученных Арендодателем.

4.3.2. В случае увеличения тарифов на коммунальные услуги органами, осуществляющими тарифно-ценовое регулирование, Арендодатель уведомляет об этом Арендатора в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения письменного уведомления о новых тарифах, на основании которого стоимость таких расходов подлежит перерасчёту и переоформлению.

4.3.3. Обязательство Арендатора по выплате арендной платы считается исполненным с даты списания денежных средств с корреспондентского счета банка Арендатора.

4.4. Начиная с 13-го месяца с начала срока аренды по настоящему Договору, Арендодатель вправе ежегодно в одностороннем порядке увеличивать размер Постоянной арендной платы на 5% (Пять процентов) от размера Постоянной составляющей арендной платы, действующей в предшествующем повышению календарном месяце аренды, без дополнительного согласия Арендатора - путем направления Арендатору соответствующего уведомления.

4.5. Арендатор оплачивает Арендодателю по настоящему Договору Обеспечительный платеж в следующем порядке:

Первая часть Обеспечительного платежа оплачивается Арендатором на счет Арендодателя в размере, эквивалентном размеру Постоянной составляющей арендной платы за первые 6 (Шесть) месяцев с начала срока аренды Помещения в сумме 8.443.819,80 (Восемь миллионов четыреста сорок три тысячи восемьсот девятнадцать рублей 80 копеек) рублей, включая НДС, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, которые зачитываются как оплата Постоянной составляющей арендной платы за первые 6 (шесть) месяцев аренды.

Вторая часть Обеспечительного платежа в размере, эквивалентном Постоянной составляющей арендной платы за 2 (два) месяца аренды Помещения в сумме 8.439.600 (Восемь миллионов четыреста тридцать девять тысяч шестьсот) рублей, включая НДС, оплачивается Арендатором в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты получения Арендатором зарегистрированного договора аренды, которые зачитываются в оплату Постоянной составляющей арендной платы за два последних месяца аренды. Во

избегание сомнений, если Постоянная составляющая арендной платы за два последних месяца аренды Помещения в соответствии с пунктом 4.4. Договора будет подлежать индексации, то Арендатор обязан в установленный Договором срок для оплаты Постоянной арендной платы за эти месяцы произвести доплату на сумму ее индексации.

4.6. Арендодатель ежемесячно в срок не позднее 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым, предоставляет Арендатору счет-фактуру за истекший месяц и акт оказания услуг по арендной плате. Счет-фактура и акт оказанных услуг выставляется на дату оказания услуг (последнее число отчетного (истекшего) месяца).

4.7. Все платежи по аренде земельного участка и налоги за земельный участок, который занят арендуемым Помещением, не входят в сумму арендной платы, и Арендатором не оплачиваются.

4.8. Постоянная составляющая арендной платы снижается на 30 % от размера, указанного в п. 4.2.1. настоящего Договора, в следующих случаях:

1) Если настоящий договор не будет зарегистрирован в установленном законом порядке в течение 120 (ста двадцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи. В этом случае Постоянная арендная плата снижается до момента получения Арендатором лицензии на розничную реализацию алкогольной продукции (далее - «Лицензия»). При наличии у Сторон зарегистрированного договора аренды Арендатор обязан предпринять все необходимые, зависящие от него меры для получения Лицензии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения Арендатором зарегистрированного Долгосрочного Договора аренды. После истечения 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения Арендатором зарегистрированного Долгосрочного Договора аренды арендная плата будет составлять 100% от размера, указанного в п. 4.2.1.

или

2) если Арендатор не может получить Лицензию по причине функционального назначения помещения, указанного в документах БТИ, при условии, что Арендодатель не может изменить функциональное назначение Помещения. В этом случае Постоянная арендная плата снижается на все время использования Арендатором Помещения без Лицензии.

5. Права и обязанности Арендодателя

5.1. Права Арендодателя:

5.1.1. Арендодатель имеет право, предварительно письменно уведомив Арендатора не менее чем за 1 (один) рабочий день, входить в Помещение с целью осуществления контроля за его состоянием, а так же контроля за соблюдением Арендатором условий настоящего Договора.

5.1.2. Арендодатель имеет право без предварительного уведомления Арендатора входить в Помещение в случае чрезвычайных обстоятельств, включая, среди прочего: пожар, затопление, сбой в работе или поломку инженерных систем либо совершение незаконных действий с тем, чтобы предотвратить или дискредитировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

5.1.3. Арендодатель вправе использовать с письменного согласия Арендатора его товарные знаки и наименования, а так же логотипы представляемых Арендатором торговых марок в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах, связанных со Знанием.

5.2. Обязанности Арендодателя:

5.2.1. Арендодатель (его участники, руководство, работники, представители) обязуется не препятствовать Арендатору производить необходимые работы по подготовке Помещения для целей, указанных в п. 2.5 Договора с учетом условий, определенных Разделом 7 настоящего Договора, а в дальнейшем обязуется не чинить препятствий Арендатору в целевом использовании Помещения.

5.2.2. Арендодатель обязуется обеспечить Помещение электроснабжением – на период ремонта по временной схеме в объеме максимальная мощность = 100 кВт/0,4 кВт по 3 категории надежности, на период деятельности Арендатора в Помещении максимальная мощность = 290 кВт/0,4 кВт по 2 категории надежности; водоснабжением (горячим - 5 куб м. / сут. и холодным - 15 куб м./ сут.); сбросом воды до 20 м³/сут.; теплоснабжением – 0,045 гигакалорий в час.

5.2.3. Арендодатель обязуется за свой счет осуществлять капитальный ремонт Здания.

5.2.4. Арендодатель обязуется уведомлять Арендатора об изменении лиц, уполномоченных на подписание официальных документов от имени Арендодателя, а также реквизитов и адреса места нахождения органов управления Арендодателя, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты такого изменения.

5.2.5. В течение 5 (Пяти) рабочих дней следующих за днем получения письменного запроса от Арендатора Арендодатель обязан предоставить Арендатору, при их наличии, по акту приема-передачи документы, необходимые Арендатору в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов РФ и субъектов РФ для получения лицензий и разрешений, связанных с деятельностью Арендатора в Помещении, либо дать письменный ответ о возможных сроках их предоставления.

5.2.6. Арендодатель гарантирует Арендатору получение согласования и разрешения соответствующих органов власти на организацию и использование парковочного пространства возле Здания согласно Плану парковочного пространства (Приложение №4 к настоящему Договору, границы парковочного пространства обведены красным цветом) в срок 60 дней с начала срока аренды. Арендодатель за свой счет проводит работы по благоустройству парковочного пространства, а Арендатор обязуется компенсировать стоимость этих работ. Стоимость компенсации данных работ Стороны обязуются согласовать дополнительно.

5.2.7. При подписании настоящего Договора Арендодатель передает, а Арендатор принимает по Акту нотариально заверенные копии следующих документов:

- копию учредительных документов Арендодателя, включая все изменения и дополнения к ним;
- одну копию свидетельства/свидетельств о регистрации Арендодателя в соответствующих регистрационных органах, включая свидетельства о регистрации изменений и дополнений к Уставу;
- одну копию свидетельства, подтверждающую регистрацию Арендодателя в налоговых органах;
- одну копию документа, подтверждающего полномочия лица, подписавшего настоящий Договор;
- свидетельство о собственности на Здание – 4 нотариальные копии.

В течение 45 календарных дней после подписания настоящего Договора Арендодатель передает, а Арендатор принимает по Акту оригиналы следующих документов:

- поэтажный план, экспликация на Помещение в 1 экземпляре.

5.2.8. Принимать меры к устранению ущерба, причиненного имуществу Арендатора по вине Арендодателя, с выплатой Арендатору суммы причиненного реального ущерба в течение 10 рабочих дней, после выставления Арендатором счета, на основании акта, составленного комиссией из полномочных представителей Сторон. В случае отказа Арендодателя от участия в работе комиссии или от подписания акта, полномочные представители Арендатора самостоятельно составляют и подписывают акт, в котором делают отметку о том, что представители Арендодателя не участвовали в работе комиссии или отказались от его подписания. В этом случае Арендодатель не освобождается от оплаты выставленного счета.

5.2.2. Арендодатель обязуется обеспечить Помещение электроснабжением – на период ремонта по временной схеме в объеме максимальная мощность = 100 кВт/0,4 кВт по 3 категории надежности, на период деятельности Арендатора в Помещении максимальная мощность = 290 кВт/0,4 кВт по 2 категории надежности; водоснабжением (горячим - 5 куб м. / сут. и холодным - 15 куб м./ сут.); сбросом воды до 20 м³/сут.; теплоснабжением – 0,045 гигакалорий в час.

5.2.3. Арендодатель обязуется за свой счет осуществлять капитальный ремонт Здания.

5.2.4. Арендодатель обязуется уведомлять Арендатора об изменении лиц, уполномоченных на подписание официальных документов от имени Арендодателя, а также реквизитов и адреса места нахождения органов управления Арендодателя, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты такого изменения.

5.2.5. В течение 5 (Пяти) рабочих дней следующих за днем получения письменного запроса от Арендатора Арендодатель обязан предоставить Арендатору, при их наличии, по акту приема-передачи документы, необходимые Арендатору в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов РФ и субъектов РФ для получения лицензий и разрешений, связанных с деятельностью Арендатора в Помещении, либо дать письменный ответ о возможных сроках их предоставления.

5.2.6. Арендодатель гарантирует Арендатору получение согласования и разрешения соответствующих органов власти на организацию и использование парковочного пространства возле Здания согласно Плану парковочного пространства (Приложение №4 к настоящему Договору, границы парковочного пространства обведены красным цветом) в срок 60 дней с начала срока аренды. Арендодатель за свой счет проводит работы по благоустройству парковочного пространства, а Арендатор обязуется компенсировать стоимость этих работ. Стоимость компенсации данных работ Стороны обязуются согласовать дополнительно.

5.2.7. При подписании настоящего Договора Арендодатель передает, а Арендатор принимает по Акту нотариально заверенные копии следующих документов:

- копию учредительных документов Арендодателя, включая все изменения и дополнения к ним;
- одну копию свидетельства/свидетельств о регистрации Арендодателя в соответствующих регистрационных органах, включая свидетельства о регистрации изменений и дополнений к Уставу;
- одну копию свидетельства, подтверждающую регистрацию Арендодателя в налоговых органах;
- одну копию документа, подтверждающего полномочия лица, подписавшего настоящий Договор;
- свидетельство о собственности на Здание – 4 нотариальные копии.

В течение 45 календарных дней после подписания настоящего Договора Арендодатель передает, а Арендатор принимает по Акту оригиналы следующих документов:

- поэтажный план, экспликация на Помещение в 1 экземпляре.

5.2.8. Принимать меры к устранению ущерба, причиненного имуществу Арендатора по вине Арендодателя, с выплатой Арендатору суммы причиненного реального ущерба в течение 10 рабочих дней, после выставления Арендатором счета, на основании акта, составленного комиссией из полномочных представителей Сторон. В случае отказа Арендодателя от участия в работе комиссии или от подписания акта, полномочные представители Арендатора самостоятельно составляют и подписывают акт, в котором делают отметку о том, что представители Арендодателя не участвовали в работе комиссии или отказались от его подписания. В этом случае Арендодатель не освобождается от оплаты выставленного счета.

5.2.9. Арендодатель обязуется в случае необходимости изменения целевого назначения Помещения (чтобы Арендатор мог использовать его в соответствии с п. 2.4 Договора) произвести все необходимые для этого действия.

5.2.10. Арендодатель обязуется не препятствовать организации Арендатором услуг связи, с операторами по выбору Арендатора в арендуемом Помещении, предоставлять все необходимые для этого разрешения и документацию и обеспечить доступ и использование кабельного ввода в здание.

5.2.11. При подписании настоящего Договора Арендатор передает, а Арендодатель принял по акту необходимые со стороны Арендатора документы для государственной регистрации Договора. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет Арендатор. Регистрация настоящего Договора осуществляется силами Арендодателя.

5.2.12. Настоящим Арендодатель дает свое согласие на проведение Арендатором внешней и внутренней перепланировки и текущего ремонта Помещения при условии предварительного согласования Арендатором у Арендодателя предусмотренной законодательством РФ для данных видов работ документацию на производство указанных работ.

Перед осуществлением перепланировки и/или текущего ремонта Помещения Арендатор разрабатывает и передает на утверждение Арендодателя предусмотренную законодательством РФ для данных видов работ документацию на производство указанных работ, включая, проект, План перепланировки, ремонта, сметы расходов по перепланировке, или ремонту. Арендодатель обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней рассмотреть переданную Арендатором на согласование документацию, утвердить ее либо представить Арендатору мотивированный отказ.

6. Права и обязанности Арендатора.

6.1. Права Арендатора:

6.1.1. Арендатор вправе беспрепятственно занимать и использовать Помещение, а также осуществлять все иные права Арендатора по настоящему Договору в течение срока пользования Помещением без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя.

6.1.2. Арендатор имеет право вместе с Арендодателем или третьими лицами, уполномоченными ими, подсоединять и использовать с предварительного письменного согласия Арендодателя все коммуникации и оборудование, обслуживающие Помещение.

6.1.3. Арендатор имеет право изменять цель использования Помещения при условии получения предварительного письменного согласия Арендодателя, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

6.1.4. Арендатор вправе производить неотделимые улучшения Помещения только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

6.1.5. Арендатор имеет право использовать наименование Арендодателя в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах.

6.1.6. Арендатор имеет право разместить вывеску со своим названием, товарным знаком, рекламу и информацию в своих интересах на территории Здания, в том числе на фасаде и на крыше Здания, согласовав с Арендодателем внешний вид вывески, рекламы или информации, табличные размеры, техническое исполнение и местоположение.

6.1.7. Арендатор вправе пользоваться адресом арендуемого Помещения в целях рекламы своей деятельности.

6.1.8. Арендатор вправе самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану Помещения и находящихся в нем материальных ценностей.

6.1.9. Арендатор вправе оборудовать арендуемое Помещение современными средствами охранной сигнализации и/или наблюдения, а также средствами противопожарной сигнализации.

6.1.10. Арендатор вправе своими силами и за свой счет установить в арендуемом Помещении оборудование, необходимое для осуществления своей деятельности.

6.1.11. С предварительного письменного согласования с Арендодателем производить любой ремонт или изменение внешнего вида Помещения в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

6.1.12. Арендатор вправе без получения согласия, но с обязательным уведомлением Арендодателя сдавать Помещение в субаренду третьим лицам, в пределах всего срока действия настоящего Договора аренды с предоставлением Арендодателю копий договоров (без дополнительных соглашений) субаренды и регистрационных и/или учредительных документов субарендаторов.

6.1.13. Арендатор вправе по предварительному согласованию с Арендодателем использовать Зоны общего пользования в целях, связанных с указанными в п. 2.4 Договора, в том числе осуществлять рекламно-информационные акции.

6.1.14. Разместить после согласования с Арендодателем на крыше и/или на фасаде Здания, в котором расположено Помещение, спутниковую антенну связи.

6.1.15. Настоящим Арендодатель дает свое согласие на замену в настоящем договоре лица Арендатора на любое иное аффилированное по отношению к Арендатору лицо (ст.4 Закона РСФСР от 22 марта 1991 г. N 948-1 "О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках") по указанию Арендатора в любое время при соответствующем уведомлении Арендодателя не менее, чем за 20 (двадцать) дней.

6.1.16. Арендатор имеет право использовать место разгрузки товара в целях, связанных с назначением Помещения, указанным в п. 2.4. Договора.

6.2. Обязанности Арендатора:

6.2.1. Принять по Акту приема-передачи Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.2.2. Использовать переданное Помещение исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 2.4 настоящего Договора.

6.2.3. Вносить арендную плату и иные платежи на условиях, в размере и в сроки, установленные настоящим Договором.

6.2.4. Содержать Помещение в исправном состоянии, не допускать порчи Помещения в результате своей деятельности и/или деятельности своих клиентов/сотрудников.

6.2.5. Арендатор обязан в связи деятельностью в Помещении застраховать Помещение и свою гражданскую ответственность перед Арендодателем и третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью третьих лиц и ущерба Помещению в размере 10 000 000 (десять миллионов) долларов США.

В течение 90 (девяносто) календарных дней с момента заключения настоящего Договора предоставить Арендодателю копию страхового полиса, подтверждающего выполнение Арендатором данного условия. Арендатор обязан согласовать с Арендодателем страховую компанию. До окончания срока аренды Арендатор обязуется обеспечивать страхование на указанных выше условиях и предоставлять Арендодателю соответствующее подтверждение исполнения указанного обязательства по страхованию в течение 1 (одного) месяца с момента страхования.

6.2.6. Не допускать перегрузки перекрытий и иных конструкций Здания, а также установки в Помещении, Здании какого-либо оборудования, которое вызывает опасную вибрацию, превышает допустимые уровни шума или иные нормируемые показатели.

6.2.7. Осуществлять текущий ремонт Помещения.

6.2.8. Надлежащим образом осуществлять использование оборудования, инженерных и технических систем Объекта.

6.2.9. Самостоятельно нести ответственность за нарушение Федерального закона «Об охране окружающей среды» по роду своей деятельности.

6.2.10. Проводить инструктажи по технике безопасности и пожарной безопасности со своими работниками.

6.2.11. Заключить договоры на дезинсекцию, дезинфекцию, дератизацию.

6.2.12. Не производить без согласия Арендодателя внутреннюю перепланировку Помещения. За свой счет согласовать и зарегистрировать, при необходимости используя помощь Арендодателя, произведенную перепланировку в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.13. Соблюдать правила пожарной безопасности. Немедленно сообщать Арендодателю об очевидных для Арендатора угрозах наступления аварий, пожаров, затоплений и других чрезвычайных событий, которые могут нанести ущерб Помещению и оказывать по возможности содействие Арендодателю по устранению их последствий.

6.2.14. Постоянно и без перерывов: (а) вести коммерческую деятельность в Помещении в соответствии с общепринятыми нормами делового оборота и деловой этики с учетом Разрешенного использования; (б) содержать в Помещении достаточное количество работников для обеспечения максимального объема коммерческой деятельности; (в) хорошо освещать внутреннее пространство Помещения и вывески, имеющие отношение к Помещению, в течение рабочих часов; (г) содержать Помещение, вывески, имеющие отношение к Помещению, товары, обстановку, торговое оборудование и иное имущество, расположенное в Помещении, в надлежащем санитарном и техническом состоянии; (д) выполнять нормы противопожарной безопасности при хранении, приеме товара и во время коммерческой деятельности.

6.2.15. Не передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу, не предоставлять Помещение в безвозмездное пользование, а также не отдавать право пользования в залог и не вносить его в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ, а также не переуступать и не закладывать свои права и обязанности по настоящему Договору иным образом без письменного согласия Арендодателя.

6.2.16. По истечении срока аренды Договора или при досрочном расторжении Договора или при отказе Арендатора от исполнения настоящего Договора (в предусмотренных Договором случаях) не позднее 30 (тридцати) дней со дня истечения срока аренды, расторжения Договора/отказа от Договора: (а) освободить и передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи в нормальном состоянии, с учетом нормального износа; (б) вывезти все свои товары, имущество и отдельные улучшения или модернизации из Помещения; (в) произвести взаиморасчеты.

При этом, если договор не был пролонгирован, Сторонами не был заключен новый договор аренды, а так же если данный договор был досрочно расторгнут по инициативе или вине Арендатора, то в перечисленных случаях арендная плата в период с даты расторжения Договора по дату подписания Акта сдачи-приемки Помещения подлежит оплате на условиях Договора за указанный период. В случае, если договор не был пролонгирован, Сторонами не был заключен новый договор аренды, а так же если данный договор был досрочно расторгнут по инициативе или вине Арендодателя, то в этих случаях 30 дней, предоставляемых на вывоз имущества Арендатора, арендная плата им не оплачивается.

6.2.17. Арендатор самостоятельно согласовывает свою деятельность с органами государственного контроля, надзора и лицензирования и отвечает перед последними за соблюдение норм действующего законодательства, правил и положений по охране здоровья, охране труда, соблюдение санитарных норм, техника безопасности, правил противопожарной безопасности, соблюдение требований иных отраслевых норм и правил, действующего законодательства.

6.2.18. Уведомлять Арендодателя об изменении лиц, уполномоченных на подписание официальных документов от имени Арендатора, а также реквизитов и адреса места нахождения органов управления Арендатора, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты такого изменения.

6.2.19. Обеспечить доступ в Помещение представителей Арендодателя и Управляющей компании, доступ в Помещение осуществляется в дневное время в сопровождении представителей Арендатора в соответствии с п.5.1.1, 5.1.2 настоящего Договора.

6.2.20. Заключать договоры на вывоз ТБО, на размещение в Здании провайдером интернет и телефонных услуг.

7. Перепланировка и ремонт Помещения

7.1. В случае необходимости проведения перепланировки, текущего ремонта Помещения Арендатор согласовывает с Арендодателем возможность перепланировки, План перепланировки, текущего ремонта. Арендодатель организует согласование всей необходимой разрешительной документации по согласованию перепланировки в соответствующих органах своими силами, но за счет Арендатора.

7.2. В необходимых случаях Арендодатель обязуется оказывать содействие Арендатору в получении разрешений и согласований путем предоставления писем или заявлений, выдачи доверенностей на имя Арендатора или иное лицо, указанное Арендатором, в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения уведомления от Арендатора о необходимости предоставления или подписания соответствующего документа.

7.3. После завершения работ по перепланировке и введения Помещения в эксплуатацию, Арендодатель производит регистрацию соответствующих изменений в установленном законодательством порядке за счет Арендатора.

7.4. Арендодатель не вправе требовать от Арендатора восстановления Помещения в первоначальное состояние, а также возмещения Арендатором каких бы то ни было компенсаций и убытков для восстановления Помещения в первоначальное состояние, если все перепланировки прошли официальную регистрацию в установленном порядке и отражены в документах выданных БТИ.

7.5. Все отдельные улучшения, произведенные Арендатором в Помещении и указанные в согласованной с Арендодателем проектной документации, находятся в собственности Арендатора и при прекращении действия Договора подлежат изъятию и вывозу силами и средствами Арендатора в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты прекращения действия Договора.

8. Ответственность Сторон.

8.1.В случае нарушения сроков оплаты любых платежей, предусмотренных настоящим Договором, неисполнения п.6.2.5, Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % (ноль целых одной десятой процента) от просроченной суммы за каждый день просрочки.

8.2. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за убытки или вред в связи с: (а) перебоями и/или низким качеством предоставления телекоммуникационных услуг; (б) любыми сбоями в работе коммунальных сетей и предоставлении услуг, которые не зависят от Арендодателя; (в) упущенной выгодой Арендатора, понесенными не по вине Арендодателя.

8.3. В случае если предоставление электроэнергии будет прекращено и/или приостановлено соответствующими снабжающими организациями (коммунальными, жилищно-коммунальными службами) в связи с несвоевременной оплатой Арендодателем коммунальных, жилищно-коммунальных услуг, несвоевременным заключением или продлением договоров с обслуживающими организациями, Арендодатель обязан уплатить Арендатору

пени в размере 0,1% от суммы постоянной составляющей части месячной арендной платы за каждый день приостановки предоставления вышеуказанных услуг

Арендодатель не несет ответственность за перерыв в подаче коммунальных услуг по вине соответствующих снабжающих организаций (коммунальных служб города), при наличии задолженности Арендатора по платежам, предусмотренным настоящим Договором.

8.4. Не предоставление Арендатору Арендодателем в срок свыше 5 (пяти) рабочих дней документов (в случае их наличия у Арендодателя) или не согласования в срок свыше 10 (десяти) рабочих дней документов, необходимых Арендатору в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов РФ и субъектов РФ для получения лицензий и разрешений, связанных с деятельностью Арендатора в Помещении, влечет уплату Арендодателем неустойки в размере 0,1 % от величины постоянной составляющей части месячной арендной платы за каждый день просрочки.

8.5. В случае, если Помещение будет обременено правами третьих лиц, которые являются препятствием к использованию Помещения Арендатором по назначению, Арендодатель, по требованию Арендатора, выплачивает штраф в размере двухмесячной Постоянной составляющей арендной платы.

8.6. В случае неисполнения обязательств, указанных в п.п. 5.2.2, 5.2.5, 5.2.6, 7.2 Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты пени в размере 0,1% от суммы постоянной составляющей части месячной арендной платы за каждый день неисполнения своих обязательств.

8.7. За неисполнение, или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне причиненные убытки (в том числе упущенную выгоду). Убытки возмещаются сверх неустойки (штрафа, пени), предусмотренной настоящим Договором.

9. Обстоятельства непреодолимой силы.

9.1. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если невозможность их исполнения явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы, в частности: стихийные бедствия, войны, вооруженные конфликты, массовые гражданские беспорядки, забастовки, эпидемии и т.д. при условии, что они непосредственно влияют на выполнение обязательств по настоящему Договору.

9.2. Сторона, испытывающая на себе действие обстоятельств непреодолимой силы, должна немедленно, но не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения или прекращения соответствующих обстоятельств письменно уведомить об этом другую Сторону, если только само обстоятельство непреодолимой силы не препятствовало своевременному уведомлению. Сторона, не уведомившая другую Сторону о наступлении обстоятельств непреодолимой силы (нарушившая предусмотренные настоящим Договором сроки уведомления), лишается права ссылаться на указанные обстоятельства как на основание освобождения от ответственности.

9.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы действие настоящего Договора может быть приостановлено в полном объеме или частично на срок действия указанных обстоятельств. Если любое из вышеперечисленных обстоятельств будет продолжаться свыше 60 (шестидесяти) календарных дней подряд, любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор путем направления другой Стороне соответствующего письменного уведомления, не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения. В случае такого досрочного расторжения настоящего Договора Постоянная составляющая платы за пользование Помещением, причитающаяся по Договору, вносится по дату наступления таких Обстоятельств.

9.4. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы является справка или иной документ, выдаваемый торгово-промышленной палатой или иным

компетентным органом при условии, что указанные справка (иной документ) содержат все необходимые по обстоятельствам дела данные.

10. Расторжение Договора

10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут незамедлительно по письменному соглашению обеих Сторон.

10.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях:

10.2.1. Если Арендатор допускает систематические задержки сроков оплаты любых сумм (в настоящем Договоре термин «Систематические задержки» означает 2 (две) просрочки в течение годового срока аренды по уплате причитающихся Арендодателю сумм в течение срока аренды на срок 10 (десять) календарных дней и более, причитающихся по настоящему Договору;

10.2.2. Если Арендатор не выплачивает все предусмотренные настоящим Договором платежи в течение 10 (Десяти) календарных дней, после того как Арендодатель передал письменное уведомление об этом Арендатору;

10.2.3. Если Арендатор изменит Разрешенное использование без письменного согласования с Арендодателем, либо будет использовать Помещение в уголовно-наказуемых целях.

10.2.4. Если Арендатор существенно ухудшает состояние Помещения. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным выше, путем направления Арендатору соответствующего уведомления не менее, чем за 10 календарных дней до предполагаемой даты такого расторжения Договора.

10.3. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

10.3.1. Если неисполнение и/или ненадлежащее исполнение Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору привело к тому, что Помещение становится непригодным для использования Арендатором, то Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий договор предварительно направив письменное уведомление Арендодателю не менее чем за 10 календарных дней до даты предполагаемого расторжения.

10.3.2. Если со стороны третьих лиц Помещение будет обременено правом аренды, вследствие чего Арендатору стало невозможно использовать Помещение по назначению.

10.3.3. В случае неисполнения Арендодателем обязательств, указанных в п. 5.2.2, 5.2.5, настоящего Договора.

10.4. В случае досрочного прекращения действия Договора по вине Арендодателя, Арендодатель в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты расторжения возмещает Арендатору Обеспечительный платеж, в части не зачтенной по настоящему Договору, компенсирует Арендатору остаточную стоимость неотделенных улучшений, произведенных за счет Арендатора, и согласованных с Арендодателем.

10.5. После получения уведомления о досрочном прекращении действия Договора обе Стороны обязуются произвести все взаиморасчеты; однако невыполнение или ненадлежащее выполнение одной из Сторон своего обязательства по проведению взаиморасчетов не будет являться обстоятельством, препятствующим другой Стороне требовать выверки таких расчетов и уплаты причитающихся по настоящему Договору денежных сумм, даже после расторжения данного Договора.

11. Возврат Помещения.

11.1. При прекращении Договора по любому основанию Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение, а Арендодатель обязан принять Помещение по Акту приема-

передачи в нормальном состоянии с учетом естественного износа, не позднее 30 дней с момента прекращения Договора.

11.2. Арендодатель не возмещает Арендатору расходы на все виды ремонтов и неотделимых улучшений Помещения, проводимых Арендатором, если иное прямо не предусмотрено Договором.

12. Конфиденциальность

12.1. Любая информация, касающаяся финансового положения Сторон и условий настоящего Договора, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению без письменного согласия на то другой Стороны, за исключением случаев, прямо установленных действующим законодательством. Стороны не вправе разглашать или иным способом делать доступной для третьих лиц информацию об условиях, на которых заключен Договор, за исключением информации, содержащейся в п.п. 2.1, 2.2 и 3.1 настоящего Договора. Указанные условия отнесены Сторонами к коммерческой тайне. Стороны обязуются предпринимать все разумные меры для сохранения конфиденциального характера указанных условий и сведений.

12.2. Не является нарушением предыдущего пункта предоставление Стороной указанной информации официальным государственным органам, если обязанность по предоставлению соответствующей информации возложена на Сторону действующим законодательством. Стороны вправе предоставлять указанную информацию иным органам и частным лицам, если это вытекает из обязательств Сторон, возложенных на них действующим российским законодательством (например, при проведении аудиторских проверок), а также, если это особо дополнительно согласовано Сторонами. В частности, Сторонами согласовано, что любая из Сторон вправе предоставить указанную выше информацию лицу (лицам), владеющему (владельцам) единолично или в совокупности 50 и/или более % акций/долей в её уставном капитале. Безусловным правом доступа ко всей информации, содержащейся в Предварительном договоре и/или в Договоре и связанной с ним, обладает лицо, предоставившее финансирование для строительства Объекта.

13. Порядок разрешения споров

13.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в процессе реализации настоящего Договора, будут, по возможности, разрешаться путём переговоров между Сторонами в месте нахождения Арендодателя с предъявлением претензии, которая должна быть рассмотрена в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента ее получения.

13.2. В случае не достижения Сторонами согласия в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты предъявления претензии, Стороны передают дело на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

14. Заключительные положения

14.1. В случае перехода права собственности на Помещение к другому лицу, к нему переходят все права и обязанности по настоящему Договору.

14.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон. Приложения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть.

14.3. В случае признания какого-либо из положений настоящего Договора недействительным остальные положения сохраняют юридическую силу и должны толковаться в контексте первоначальных целей и в полном соответствии с российским правом. Если какое-либо из условий настоящего Договора будет запрещено или объявлено судом незаконным, недействительным или ничтожным, то такое условие будет в требуемой степени исключено из Договора, либо заменено в соответствии с

12

действующим законодательством. Все иные условия, не исключенные решением суда, продолжают действовать.

14.4. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Условия настоящего договора аренды применяются к отношениям Сторон, возникшим до его заключения; с момента его подписания Сторонами.

14.5. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего его государственную регистрацию.

14.6. Неотъемлемой и составной частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 - План Помещения
- Приложение № 2 - Акт приема-передачи Помещения.
- Приложение №3 - Свидетельство о собственности на Помещение
- Приложение №4 - План размещения парковки.

15. Адреса и реквизиты Сторон.

Арендодатель:

Общество с ограниченной
ответственностью «Чайка»

ИНН 5047141831

КПП 504701001

ОГРН 1135047005532

Местонахождение: 141707, Московская

область, г. Долгопрудный,

Домашнее шоссе, д. 6

Банк: ОАО БАНК "НАРОДНЫЙ КРЕДИТ", г.

Москва

БИК 044585402

к/с 30101810900000000402

р/с 40702810700010002321

Генеральный директор



А.Г. Колосов

Арендатор:

Общество с ограниченной

ответственностью «Виктория Балтия»

Место нахождения: 236006, Калининградская

область, г. Калининград, Московский пр-т, д.

183А;

ОГРН 1053900175207;

ИНН/КПП 3905069220/392550001;

Р/с 40702810038260020174 в ОАО «Сбербанк

России» (филиал - Московский банк

Сбербанка России ОАО);

К/с 30101810400000000225;

БИК 044525225

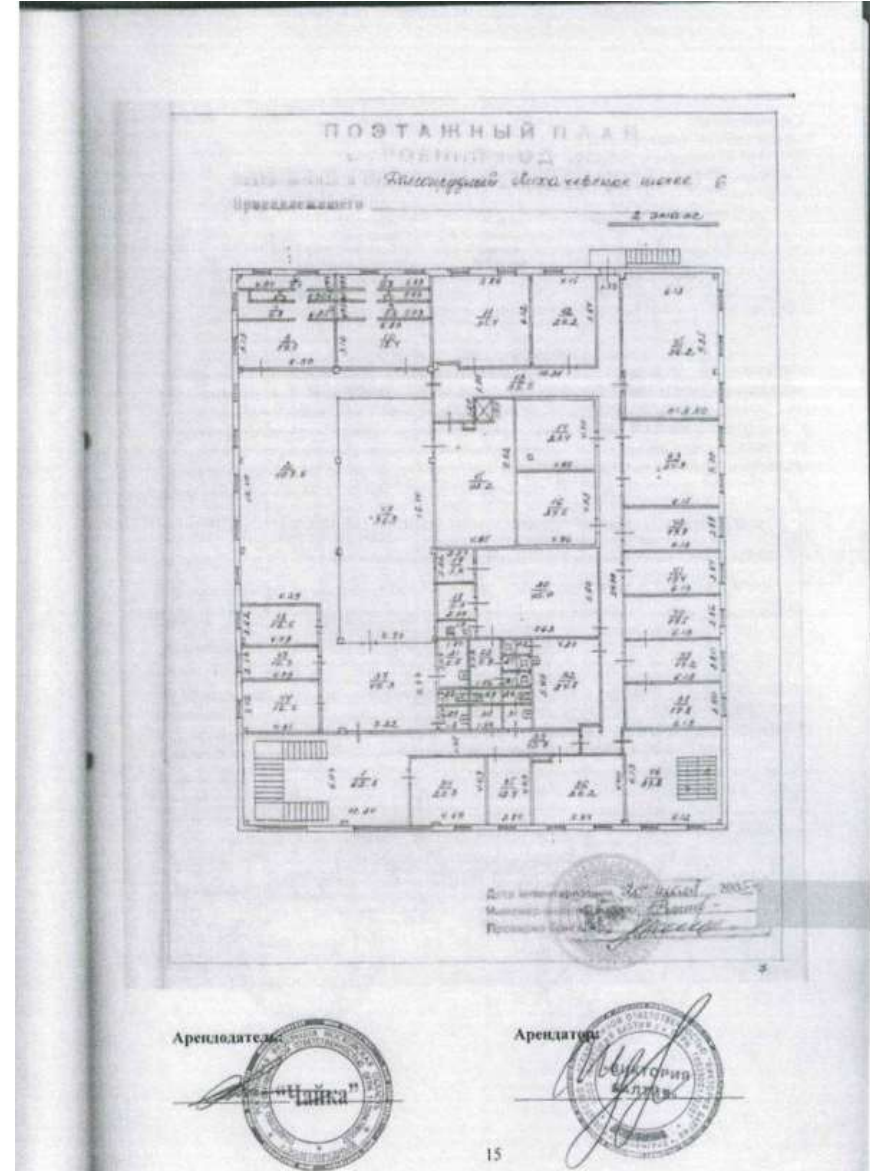
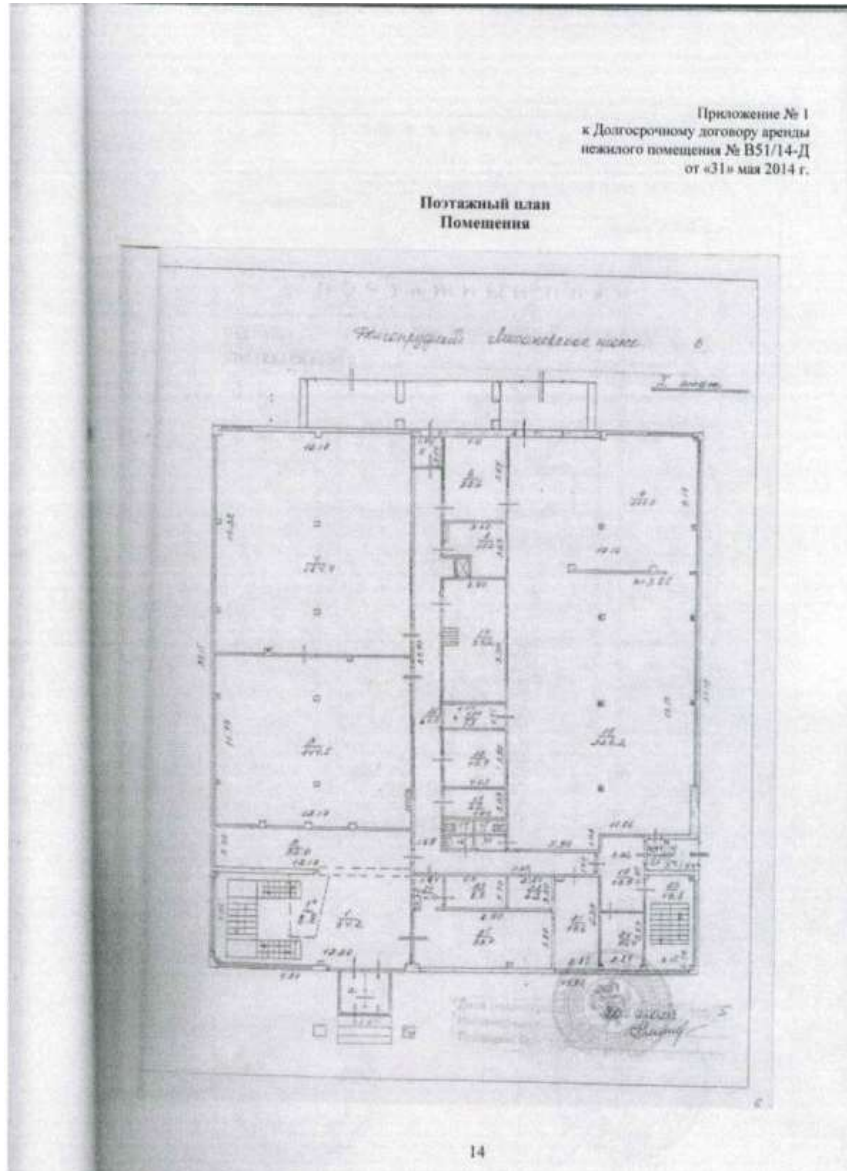
Представитель по доверенности №1

от 01.01.2014г.



О.В. Жуников

13



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

**АКТ
приема-передачи Помещения, характеристика Помещения**

г. Москва «__» _____ 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью "Чайка", именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Колосова Александра Геннадиевича, действующего на основании Устава, 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 следующем:

1. На основании долгосрочного договора аренды нежилого помещения № _____ от «__» _____ 201__ года Арендодатель сдал, а Арендатор принял в аренду 2-х этажное Помещение (далее – «Помещение»), общей площадью 2 110 (Две тысячи сто десять) кв. м, расположенное по адресу: Московская область, город Долгопрудный, Лихаческое шоссе, дом 6.

2. Помещение и его инженерно-техническое, коммуникационное оборудование находятся в _____ состоянии. Детальное описание технического состояния помещения, его инженерно-технического, коммуникационного оборудования указывается сторонами в отдельном Акте технического состояния помещения.

Арендодатель: 

Арендатор: 

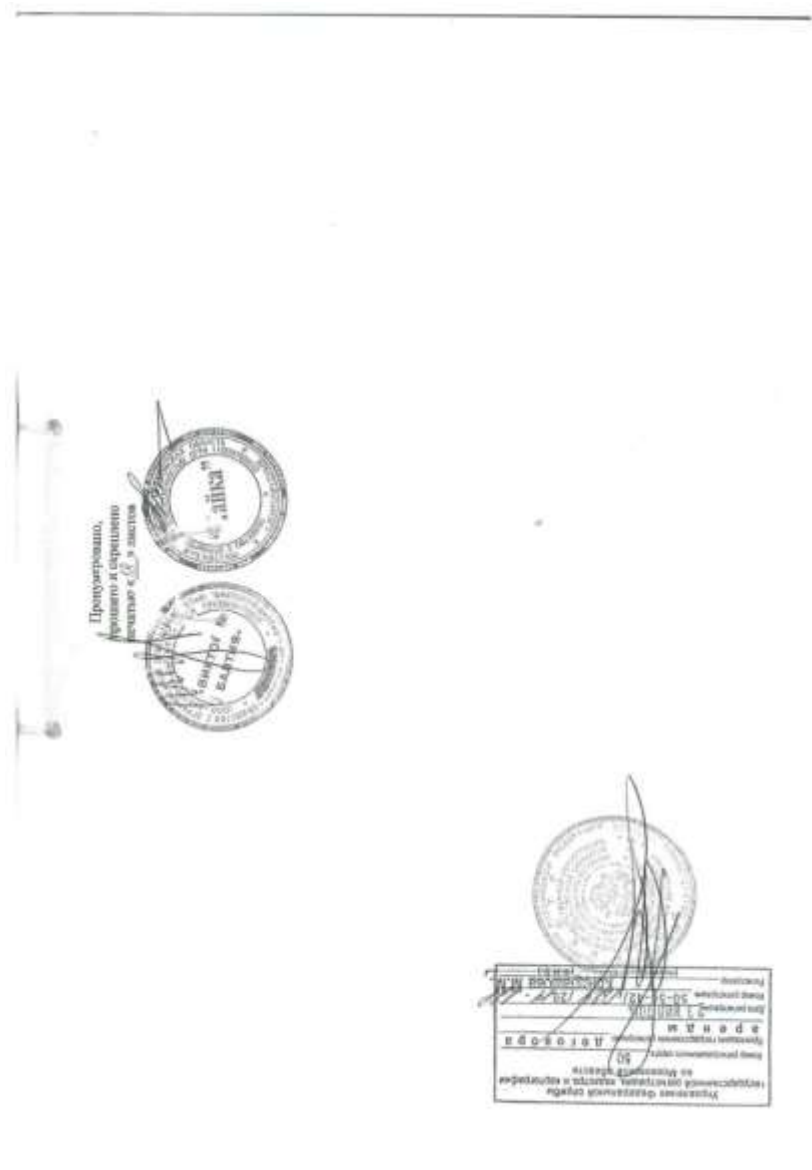
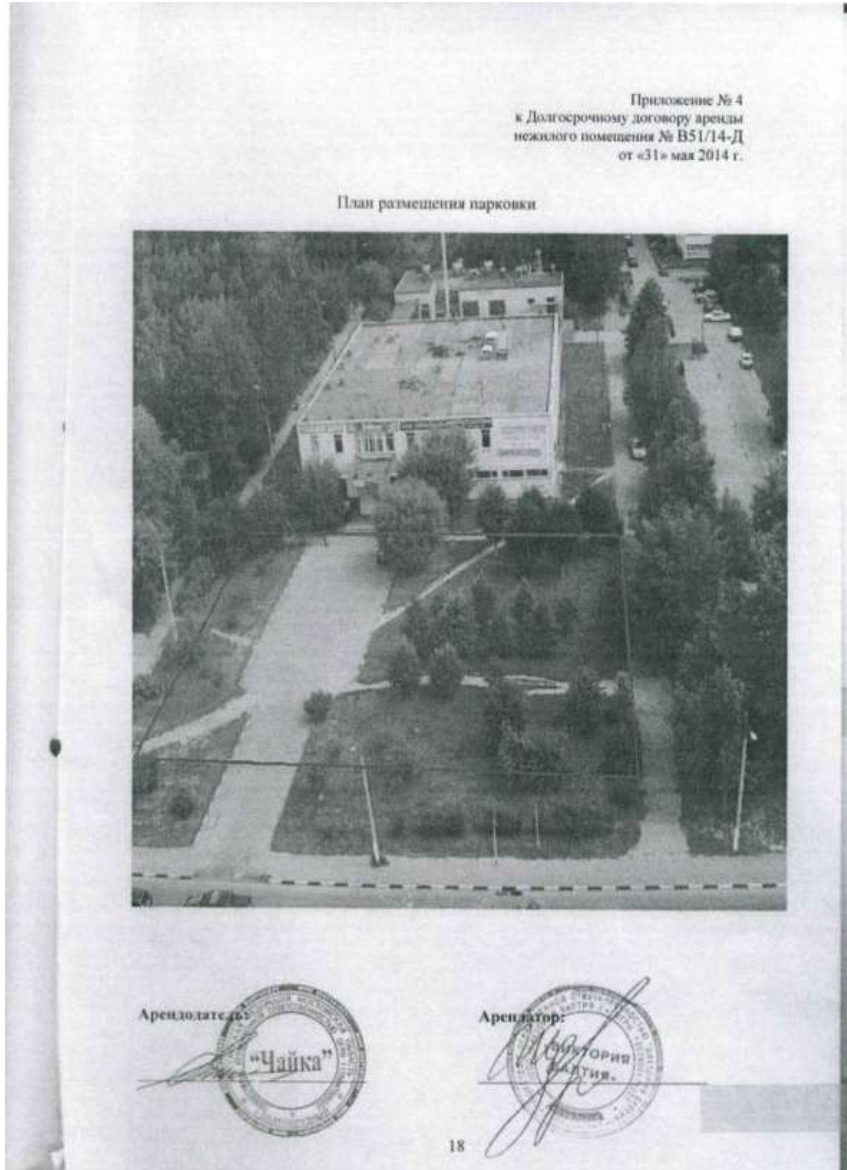
Приложение № 3
к Долгосрочному договору аренды
нежилого помещения № В51/14-Д
от «31» мая 2014 г.

Свидетельство о собственности на Помещение



Арендодатель: 

Арендатор: 



Bx № A2/2020/0121/2
от 24.01.2020

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Информационный орган кадастрового учета

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Земля (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	2

20 декабря 2019 г. № МК-19/20-456/009

Кадастровый номер: 50:04:0090000:1807
 Номер кадастрового квартала: 50:04:0090000
 Преобладающее значение: 020-044-2501
 Дата получения номера в государственной кадастровой выписке: 26.07.2012

Описание объекта недвижимого имущества

1	Адрес (полное наименование):	Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Ленинский проезд, дом 6, строение 1		
2	Основная характеристика:	площадь (кв.м)	297,9	кв.м (площадь застройки)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (СН)	---		
3	Назначение:	Жилищное здание		
4	Назначение:	Вотчинный		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
6	Материал наружных стен:	Кирпичный		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1988		
8	Кадастровый номер:	47/21065_12		
9	Система оповещения:	НИЖ-95, зона 2		
10	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	---		
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	---		
12	Сведения о кадастровых номерах:	---		
13	Особые отметки:	---		
14	Дополнительные сведения:	---		
14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих с объектом недвижимости	---		
14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образующих с объектом недвижимости	---		
14.3	Кадастровые номера объектов, являющихся участком в кадастровом учете	---		
15	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус записи учтенной			

Главный специалист-регистратор (подпись)	Р. Р. Давыдовская (подпись, фамилия)
--	--------------------------------------

М.П.

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

КВ.4

Земля (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	2

20 декабря 2019 г. № МК-19/20-456/009

Кадастровый номер: 50:04:0090000:1807

Сведения о части здания, сооружении

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения по земельному участку

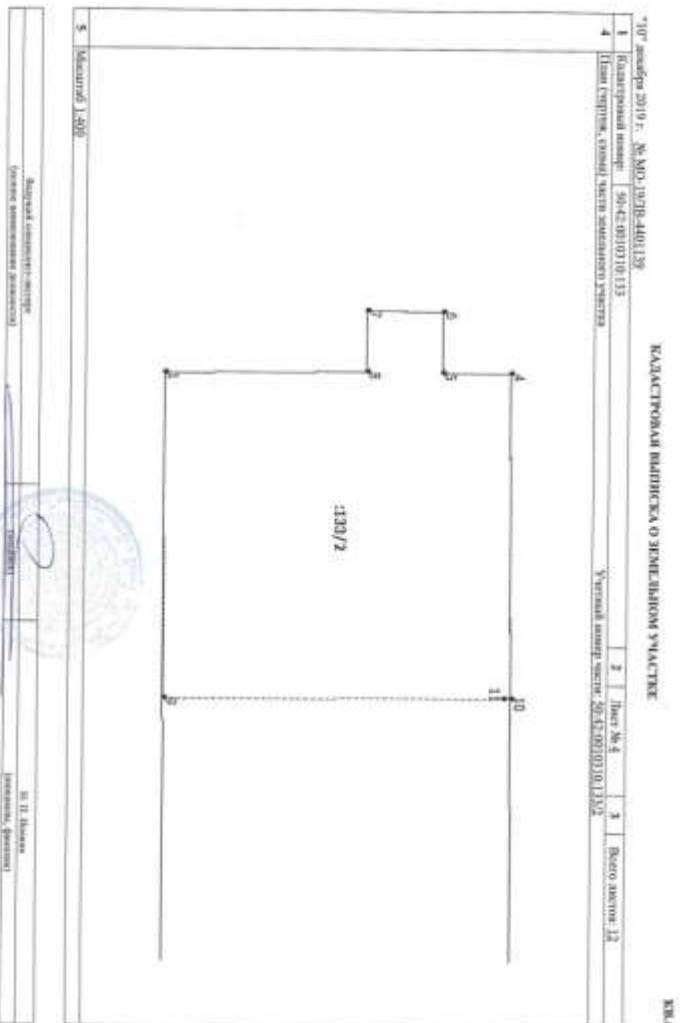
Объемные части:	Номера характеристик, точек записи части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (начальное направление)	Примечание
		X	Y		
	1	2	3	4	5

2. Общее описание и части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, сведения			Описание местоположения части	Характеристики части
		площадь (кв.м)	значение (значение)	направление		
1	---	---	666	---	---	Доверительно упрощенно

Главный специалист-регистратор (подпись, наименование должности)	Р. Р. Давыдовская (подпись, фамилия)
--	--------------------------------------

М.П.



«07» декабря 2019 г. № МО-19/30-4401139

КАДАСТРОВЫЙ ВЫДЕЛКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1	2	3	4
1	Кадастровый номер	50-42-0010110-113	Лист № 3
4	Ситуация и часть земельного участка и оформления	Участок номер участка: 50-42-0010110-139/2	Всего листов: 12
1	Новое	Участковый номер	Планировка (с/г)
1	1	—	3
2	2	1101.54	4
3	3	20.58	4
4	4	20.84	4
5	5	572.14	4
6	6	116.11	4
7	7	1.71	4
8	8	—	4

Характеристики участка

1. Прозвонка. Для включения в кадастр сведений о кадастровом участке - 01.03.2022. Адрес: 0-тич. МП «ИЧВКА»

2. МП «ИЧВКА»

3. Прозвонка. Для включения в кадастр сведений о кадастровом участке - 01.03.2022. Адрес: 0-тич. МП «ИЧВКА»

4. Прозвонка. Для включения в кадастр сведений о кадастровом участке - 01.03.2022. Адрес: 0-тич. МП «ИЧВКА»

5. Прозвонка. Для включения в кадастр сведений о кадастровом участке - 01.03.2022. Адрес: 0-тич. МП «ИЧВКА»

6. Прозвонка. Для включения в кадастр сведений о кадастровом участке - 01.03.2022. Адрес: 0-тич. МП «ИЧВКА»

7. Прозвонка. Для включения в кадастр сведений о кадастровом участке - 01.03.2022. Адрес: 0-тич. МП «ИЧВКА»

8. Прозвонка. Для включения в кадастр сведений о кадастровом участке - 01.03.2022. Адрес: 0-тич. МП «ИЧВКА»

Область с ограниченной ответственностью «КСП» Кирово-Удинское Актиния»

И.П. Иванова
Инженер, (Фирма)

И.П. Иванова
Инженер, (Фирма)

№ 107/2019 г. № МОС.19/2019-4401139

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1	Кадастровый номер	50:07:001010:013	2	Лист № 5	3	Листов листов: 12
4	План (карты, схемы) части земельного участка					
Участок номер земли: 50:07:001010:013/04						

М.П. И.И. Давыдов (подпись, фамилия)

М.П. И.И. Давыдов (подпись, фамилия)

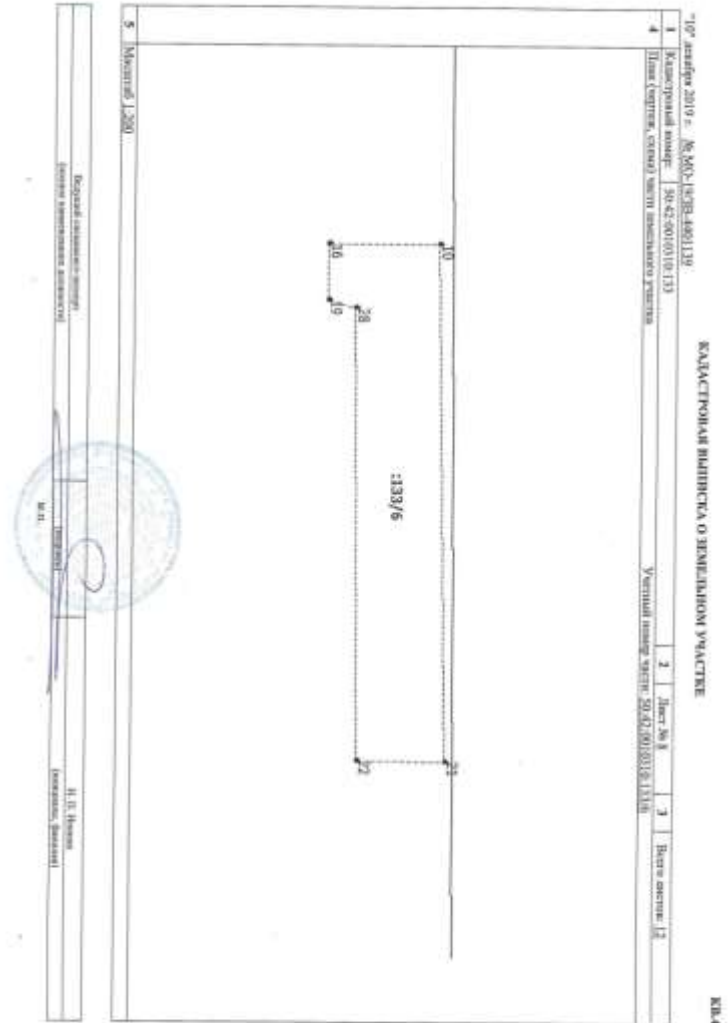
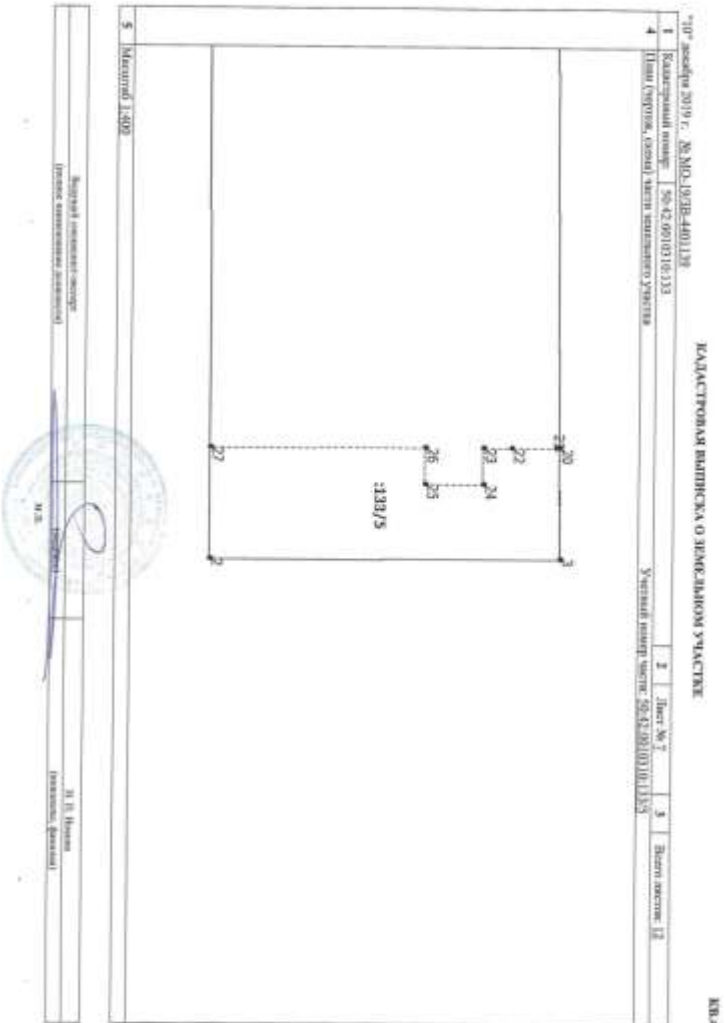
№ 107/2019 г. № МОС.19/2019-4401139

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1	Кадастровый номер	50:07:001010:013	2	Лист № 6	3	Листов листов: 12
4	План (карты, схемы) части земельного участка					
Участок номер земли: 50:07:001010:013/04						

М.П. И.И. Давыдов (подпись, фамилия)

М.П. И.И. Давыдов (подпись, фамилия)



Копии предоставленных документов (66/73)

№ 107-дз/дквх 2019 г. № МРО/ОС/П-440/139

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛНОМ УЧАСТКЕ

КМ.5

1	2	3	4
Кад. номер участка	Лист № 10	Лист № 11	Лист № 12
1	2	3	4
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78
79	79	79	79
80	80	80	80
81	81	81	81
82	82	82	82
83	83	83	83
84	84	84	84
85	85	85	85
86	86	86	86
87	87	87	87
88	88	88	88
89	89	89	89
90	90	90	90
91	91	91	91
92	92	92	92
93	93	93	93
94	94	94	94
95	95	95	95
96	96	96	96
97	97	97	97
98	98	98	98
99	99	99	99
100	100	100	100



Выдана выписка из Единого государственного реестра недвижимости

№ 11 Фикска (инвентарь, Фикска)

№ 107-дз/дквх 2019 г. № МРО/ОС/П-440/139

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛНОМ УЧАСТКЕ

КМ.4

1 Кадастровый номер 50:02:00101010133

2 Лист № 9

3 Видо-линия 12

4 План (субъект, кадастр, часть земельного участка) Угловой номер части: 50:02:00101010133/2



5 Видо-линия 1.100

Местный исполнительный орган (наименование, адрес)

№ 11

№ 11 Фикска (инвентарь, Фикска)



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КМБ

10⁰¹ декабря 2019 г. № МО.01/2019-4401130

Кадастровый номер: 50-02/2010/010-133

1	Описание земельного участка			2	Лист № 12	3	Всего листов: 12
	4	5					
Кадастровый номер	Коды	Коды	Коды	Описание земельного участка	Объемы объектов (площадь, площадь)		
1	X	Y					
27	489622.43	2188276.77			0,30		
28	489640.21	2188276.07			0,30		
29	489644.83	2188276.49			0,30		
30	489644.76	2188276.38			0,30		
31	489644.09	2188276.23			0,30		
32	489644.32	2188276.16			0,30		
33	489644.01	2188276.18			0,30		
34	489643.77	2188276.30			0,30		
35	489643.56	2188276.44			0,30		
36	489643.47	2188276.85			0,30		
37	489643.51	2188276.18			0,30		
38	489642.75	2188276.49			0,30		
39	489644.09	2188276.43			0,30		
40	489644.46	2188276.41			0,30		
41	489644.72	2188276.45			0,30		
42	489644.31	2188276.20			0,30		
43	489644.97	2188276.87			0,30		

И. Е. Павлов
генеральный директор

Копии предоставленных документов (67/73)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КМБ

10⁰¹ декабря 2019 г. № МО.01/2019-4401130

Кадастровый номер: 50-02/2010/010-133

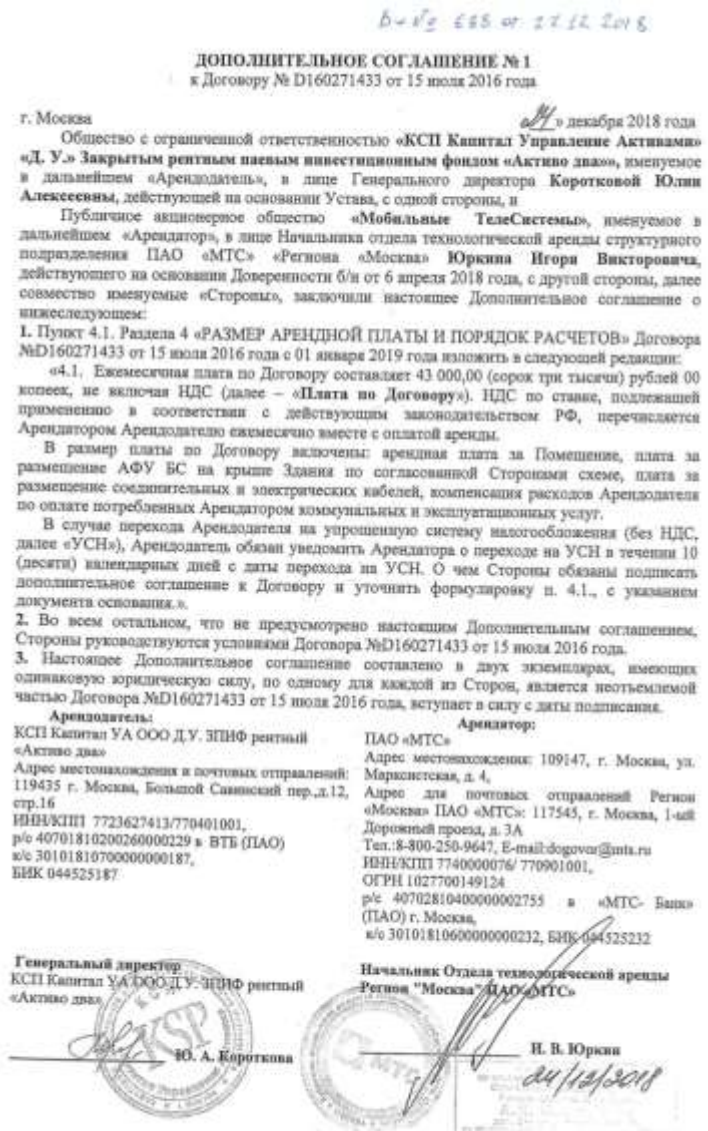
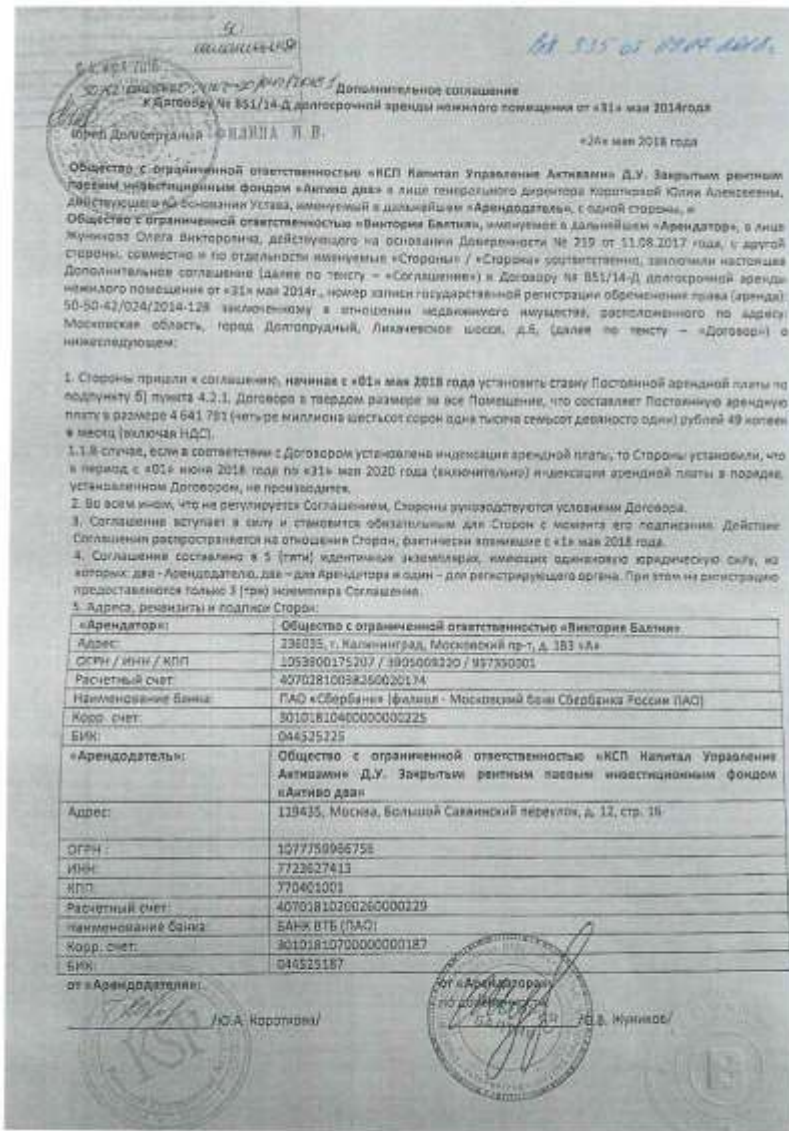
1	Описание земельного участка			2	Лист № 11	3	Всего листов: 12
	4	5					
Кадастровый номер	Коды	Коды	Коды	Описание земельного участка	Объемы объектов (площадь, площадь)		
1	X	Y					
1	489622.57	2188276.65			0,30		
2	489622.47	2188276.17			0,30		
3	489651.75	2188276.36			0,30		
4	489651.32	2188276.52			0,30		
5	489651.12	2188276.54			0,30		
6	489647.13	2188276.64			0,30		
7	489640.43	2188276.56			0,30		
8	489640.35	2188276.44			0,30		
9	489622.48	2188276.61			0,30		
10	489652.91	2188276.45			0,30		
11	489652.52	2188276.45			0,30		
12	489652.92	2188276.54			0,30		
13	489629.34	2188276.57			0,30		
14	489629.45	2188276.71			0,30		
15	489652.91	2188276.71			0,30		
16	489648	2188276.47			0,30		
17	489641.44	2188276.51			0,30		
18	489641.45	2188276.69			0,30		
19	489648.01	2188276.65			0,30		
20	489651.66	2188276.75			0,30		
21	489651.34	2188276.56			0,30		
22	489649.40	2188276.71			0,30		
23	489646.83	2188276.68			0,30		
24	489646.84	2188276.88			0,30		
25	489641.66	2188276.88			0,30		
26	489641.07	2188276.68			0,30		

И. Е. Павлов
генеральный директор

И. Е. Павлов
генеральный директор

М.П.

И. Е. Павлов
генеральный директор



№ 12 от 13-09-2019
4520
23964



Дополнительное соглашение
 к Долгосрочному договору аренды нежилого помещения № 851/14-Д от «31» мая 2014 года.

город Долгопрудный «16» сентября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым репитем плевый инвестиционным фондом «Активо два» в лице генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Виктория Батина», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Жуникова Сергея Викторовича, действующего на основании Доверенности № Дов/006166/96/15 от 03.08.2019 года, с другой стороны,

совместно и ло отделности именуемые «Стороны / «Сторона» соответственно, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту – «Соглашение») к Долгосрочному договору аренды нежилого помещения № 851/14-Д от «31» мая 2014г., номер записи государственной регистрации обременения права (аренда): 50-50-42/004/2014-128 заключенному в отношении недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Ленинское шоссе, д.4, с кадастровым номером 50:42:0000000:4163 (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению, что Постоянная составляющая арендной платы за Январь 2020 года оплачивается Арендатором в срок до 15.01.2020. Во избежание оспоров, стороны особо оговорили, что перенос срока платежа, указанный в настоящем пункте, является односторонним.
2. Во всем ином, что не регулируется Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.
3. Соглашение вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания.
4. Настоящее соглашение составлено в 4 (четыре) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых: один - Арендодателю, два – для Арендатора и один – для регистрирующего органа. При этом на регистрацию предоставляется только 3 (три) экземпляра Соглашения, в один экземпляр остается у Арендатора.

5. Адреса, реквизиты и родники Сторон:

«Арендатор»:	Общество с ограниченной ответственностью «Виктория Батина»
Адрес:	238035, г. Калининград, Московский пр-т, д. 183 «А»
ОГРН / ИНН / КПП	1053900175207/3105089220/94735003
Расчетный счет:	40702810038260020174
Наименование банка:	ПАО «Сбербанк (филиал - Московской банк Сбербанка России) ПАО)
Корр. счет:	30101810400000000225
БИК:	044515225
«Арендодатель»:	Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым репитем плевый инвестиционным фондом «Активо два»
Адрес:	119430, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д.13, стр.10
ОГРН:	307775996758
ИНН:	7723627413
КПП / СНИЛС:	770401001
Расчетный счет:	40701810200060000229
Наименование банка:	БАНК ВТБ (ПАО)
Корр. счет:	30101810700000000187
БИК:	044325187

от «Арендодателя»:

 О.А. Короткова

от «Арендатора»:

 С.В. Жуников



Копии предоставленных документов (70/73)

0-42 А2/2019/01/28/13

ДОВОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1 к Договору № А16-8342-А-5 от «01» июля 2016 года

г. Москва

19 декабря 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. ЗИПФ 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», от имени которого действует на основании доверенности № 5-447/18 от 19.12.2018 г., с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – Соглашение) к Договору № А16-8342-А-5 от «01» июля 2016 года (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Пункт 4.1 Раздела 4 «Размер арендной платы и порядок расчетов» Договора с 01 января 2019 года изложить в следующей редакции:

«4.1. Ежемесячная плата по Договору составляет 55 000 (пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, не включая НДС (далее - «Плата по Договору»). НДС по ставке, подлежащей применению в соответствии с действующим законодательством РФ, перечисляется Арендодателем ежемесячно вместе с оплатой аренды.

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, 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 течении 10 (десяти) календарных дней с даты перехода на УСН. О чем Стороны обязаны подписать дополнительное соглашение к Договору и уточнить формулировку п.4.1., с указанным документом основания».

2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.

3. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с даты подписания.

Арендодатель:

КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗИПФ рентный «Активно два»
Адрес местонахождения и почтовый отправления: 119435 г. Москва, Большая Садовая пер., д.12, стр.16
ИНН/КПП 7723627413/770401001,
р/с 40701810200260000229 в Банк ВТБ (ПАО)
и/с 30101810700000000187,
БИК 044525187

Арендатор:

ПАО «МегаФон»
Адрес местонахождения: 127006, г. Москва, Оружейный переулок, д. 41
Адрес для почтовых отправления: 127006, г. Москва, Оружейный переулок, д. 41
Тел.: _____
E-mail: _____
ИНН/КПП 7812014560/770743001
ОГРН 1027809169585
р/с 40702810100702276001
в АО КБ «Ситибанк»
и/с 30101810300000000202, БИК 044525202

Генеральный директор
КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗИПФ рентный «Активно два»

Ю. А. Короткова
Ю. А. Короткова

Дата подписания
28.01.2019

Руководитель по аренде Столичного филиала

ПАО «МегаФон»
Д.В. Марани
Д.В. Марани

ПАО «МЕГАФОН»
СОГЛАСИЛИСЬ
ЭТА СТОРОНА
ПОДПИСАТЬ
В.И.

№ 291 от 15.06.2018 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
к Договору № 115290516 от «03» июня 2016 года

г. Москва

«15» декабря 2018 года

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

Акционерное общество «Национальная Бизнесная Компания», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Кулагина Станислава Николаевича, действующего на основании доверенности № 125/2018 от 28.08.2018 г., с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – Соглашение) к Договору № 115290516 от «03» июня 2016 года (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Пункт 4.1 Раздела 4 «Размер арендной платы и порядок расчетов» Договора с 01 января 2019 года изложить в следующей редакции:

«4.1. Ежемесячная плата по Договору составляет 55 000 (пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, не включая НДС (далее – «Плата по Договору»). НДС по ставке, подлежащей применению в соответствии с действующим законодательством РФ, перечисляется Арендатором Арендодателю ежемесячно вместе с оплатой аренды.

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, комиссия 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. О чем Стороны обязаны подписать дополнительное соглашение к Договору и уточнить формулировку п. 4.1, с указанием документа основания.»

2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.

3. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с даты подписания.

Результаты и подписи сторон

Арендодатель:
КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ реальный «Активно два»
Адрес местонахождения и почтовых отправлений: 119435 г. Москва, Большая Садовая пер., д.12, стр.16
ИНН/КПП 7723627413/770401001,
р/с 40701810200260000229 в Банк ВТБ (ПАО)
к/с 30101810700000000187,
БИК 044525187

Генеральный директор
КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ реальный «Активно два»


Ю. А. Короткова

Арендатор:
АО «Национальная Бизнесная Компания»
Адрес местонахождения и почтовых отправлений: 127083, г. Москва, ул. Восьмого Марта, д. 10, стр. 14
ИНН 7713419774,
КПП 771301001
р/с 40702810501400007961
к/с 30101810200000000593
Банк: в АО «АШФА-БАНК», г.Москва
БИК 044525593
Тел.: 8 (495)-139-27-15
E-mail: ArendaBS@beeline.ru

Представитель

Кулагин С.Н.



Дополнительное соглашение
к Договору № Б51/14-Д долгосрочной аренды нежилого помещения от «31» мая 2014года

город Долгопрудный

«24» мая 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым реентым паевым инвестиционным фондом «Активно два» в лице генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Виктория Балтия», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Жунникова Олега Викторовича, действующего на основании Доверенности № 219 от 12.08.2017 года, с другой стороны, совместно и по отдельности именуемые «Стороны» / «Сторона» соответственно, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту – «Соглашение») к Договору № Б51/14-Д долгосрочной аренды нежилого помещения от «31» мая 2014г., номер записи государственной регистрации обременения права (аренда): 50-50-42/024/2014-128 заключенному в отношении недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д.Б. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению, начиная с «01» мая 2018 года установить ставку Постоянной арендной платы по подпункту Б) пункта 4.2.1. Договора в твердом размере за все Помещение, что составляет Постоянную арендную плату в размере 4 641 791 (четыре миллиона шестьсот сорок одна тысяча семьсот девяносто один) рублей 09 копеек в месяц (включая НДС).

1.1. В случае, если в соответствии с Договором установлена индексация арендной платы, то Стороны установили, что в период с «01» июня 2018 года по «31» мая 2020 года (включительно) индексация арендной платы в порядке, установленном Договором, не производится.

2. Во всем ином, что не регулируется Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.

3. Соглашение вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания. Действие Соглашения распространяется на отношения Сторон, фактически возникшие с «1» мая 2018 года.

4. Соглашение составлено в 3 (трех) идентичных экземплярах, имеющие одинаковую юридическую силу, из которых: два – Арендодателю, два – для Арендатора и один – для регистрирующего органа. При этом на регистрацию предоставляется только 3 (три) экземпляра Соглашения.

5. Адрес, реквизиты и подписи Сторон:

«Арендатор»:	Общество с ограниченной ответственностью «Виктория Балтия»
Адрес:	236035, г. Калининград, Московский пр-т, д. 183 «А»
ОГРН / ИНН / КПП:	1053900173207 / 3905069220 / 997350001
Расчетный счет:	40702810098260020174
Наименование банка:	ПАО «Сбербанк» (филиал - Московский банк Сбербанка России (ПАО))
Корр. счет:	30101810400000000225
БИК:	044525225
«Арендодатель»:	Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым реентым паевым инвестиционным фондом «Активно два»
Адрес:	119435, Москва, Большая Садовая переулок, д. 12, стр. 16
ОГРН / ИНН:	107775996796 / 7723627413
КПП:	770401001
Расчетный счет:	40701810200260000229
Наименование банка:	БАНК ВТБ (ПАО)
Корр. счет:	30101810700000000187
БИК:	044525187

от «Арендодателя»:

Ю. А. Короткова

от «Арендатора»:

Жунников О.В.



Рег. номер 20355/ФНС/СФ/И/2020

Дополнительное соглашение № 5

к Долгосрочному договору аренды нежилого помещения № Б51/14-Д от 31 мая 2014 года

город Долгопрудный

«01 августа 2020 года»

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд «Активно два» в лице Генерального директора Коротковой Юлии Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Виктория Балтика», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора управляющей компании АО «ДНКСИ Групп» Султанова Вячеслава Вячеславовича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № 914-УК-УН от 24.12.2012, с другой стороны, совместно и по отдельности именуемые «Стороны» / «Сторона» соответственно, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту – «Соглашение») в Долгосрочному договору аренды нежилого помещения № Б51/14-Д от 31.05.2014, номер записи государственной регистрации обременения права (аренда): 50-50-42/024/2014-128, заключенному в отношении недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д.6, (далее по тексту – «Договор») в нижеследующем:

1. В связи с Законом Московской области от 25.02.2005 №56/2005-ОЗ «О статусе и границе городского округа Долгопрудный», вступившим в силу Устава городского округа Долгопрудный Московской области, принятым решением Совета депутатов городского округа Долгопрудный Московской области от 29.01.2016 №02-нр, и изменением реквизитов Объекта в Едином государственном реестре недвижимости Стороны пришли к соглашению уточнить адрес Объекта и по тексту Договора и Приложений к нему читать адрес Объекта в следующей редакции: Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д.6.

2. Стороны пришли к соглашению, начиная с 01 августа 2020 года пункт 4.2.1 Договора изложить в новой редакции:

«4.2.1. Размер ежемесячной Постоянной составляющей арендной платы определяется следующим образом: в рублях в размере 7% (семи процентов) Розничного товарооборота Арендатора на Объекте (включая НДС по ставке, установленной действующим законодательством), но не менее Минимальной постоянной составляющей арендной платы в размере 3 469 094 (Три миллиона четыреста шестьдесят девять тысяч девятьсот четыре) рубля 17 копеек, кроме того НДС по ставке, установленной действующим законодательством РФ на дату платежа.

Начиная с 1 августа 2021 года, но не чаще 1 (одного) раза в год, Арендодатель вправе в одностороннем порядке путем направления Арендатору соответствующего письменного уведомления увеличить размер Минимальной постоянной составляющей арендной платы на 5% (пять процентов) от размера Минимальной постоянной составляющей арендной платы, действующей в предыдущем календарном месяце.

Ежемесячный размер Постоянной составляющей арендной платы рассчитывается Арендатором самостоятельно. Постоянная составляющая арендной платы за текущий месяц. Срока аренды рассчитывается на основании данных Розничного товарооборота Арендатора за предыдущий месяц Срока аренды.

Розничный товароборот Арендатора – сумма выручки (как в наличной, так и в безналичной форме), полученной Арендатором за предыдущий календарный месяц, от реализации товаров на Объекте в розницу через зарегистрированные контрольно-кассовые машины Арендатора.

В состав Розничного товарооборота Арендатора не включаются, а при включении вычитаются: (i) часть товарооборота в форме НДС; (ii) все поступления от продажи товаров, по которым был произведен возврат денег покупателями; (iii) стоимость подарочных карт, которые были реализованы на территории Объекта; (iv) транзитные платежи, принимаемые через контрольно-кассовые машины Арендатора в оплату за товары / услуги третьих лиц (в частности, оплата за услуги операторов сотовой связи, и иные сервисные платежи, которые принимаются у физических лиц через контрольно-кассовые машины Арендатора на

1

Объекте); (v) доходы от сдачи Объекта или его части в субаренду; (vi) бонусы и торговые скидки (включая любые скидки по картам покупателей).

Размер Розничного товарооборота Арендатора определяется на основании справки о размере товарооборота, подготовленной по форме Арендатора, за подписью бухгалтера или иного уполномоченного лица (далее – «Справка о размере товарооборота»).

Арендатор ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым, предоставляет Арендодателю Справку о размере товарооборота.

Арендатор вправе направить Справку о размере товарооборота как в бумажном, так и в электронном виде. В случае направления Справки о размере товарооборота в электронном виде она заверяется ЭЦП Арендатора и направляется Арендодателю по следующему адресу электронной почты: reg@kspcapital-aml.ru.

Стороны подтверждают, что информация о размере товарооборота Арендатора (далее – «Конфиденциальная информация»), предоставляемая Арендатором Арендодателю в соответствии с настоящим пунктом Договора, является информацией ограниченного доступа, в отношении которой Арендодатель обязан соблюдать конфиденциальность. Арендодатель обязуется не допускать разглашения полученной конфиденциальной информации и не использовать ее для целей, кроме тех, для которых она предоставлена в соответствии с настоящим Договором, а также кроме случаев ее предоставления по требованию третьих лиц и случаев, предусмотренных законодательством РФ и заключенными Арендодателем договорами на основании рыночных актов в сфере управления паевыми инвестиционными фондами и в сфере управления ценными бумагами. В случае разглашения, либо неправомерного использования указанной информации, Арендодатель несет ответственность в соответствии с законодательством и настоящим Договором.»

3. В случае разглашения Арендодателем Конфиденциальной информации (как этот термин определен в п. 4.2.1 Договора) или использования Конфиденциальной информации не по назначению, Арендодатель обязан уплатить Арендатору по требованию последнего штрафную неустойку в 100 000 (ста тысяч) рублей, а также Арендатор вправе требовать от Арендодателя компенсации убытков, вызванных разглашением и/или ненадлежащим использованием Конфиденциальной информации. Для целей настоящего Договора Стороны под разглашением Конфиденциальной информации понимают действие или бездействие, в результате которых в случаях, не предусмотренных п.4.2.1. Договора, Конфиденциальная информация в любой возможной форме (устной, письменной, иной форме, в том числе с использованием технических средств) становится известной третьим лицам без согласия Арендатора.

Неустойка выплачивается на основании письменного требования Арендатора. В соответствии с п.7 ст.41 Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» уплата неустойки и/или возмещение убытков, возникших в результате неисполнения / ненадлежащего выполнения обязательств Арендодателем, осуществляется за счет собственного имущества КСП Капитал УА ООО.

4. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор пунктом 4.2.1.1. в следующей редакции:

«4.2.1.1. В случае возникновения сомнений у Арендодателя в достоверности данных, указанных в Справке о размере товарооборота, Арендатор обязуется не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного запроса Арендодателя предоставлять Арендодателю копии суточных отчетов / отчетов по нарастающим итогам за соответствующие отчетные периоды.»

5. Стороны пришли к соглашению пункт 4.2.2 Договора изложить в следующей редакции:

«4.2.2. Минимальная постоянная составляющая арендной платы оплачивается Арендатором до 10 числа текущего (оплачиваемого) месяца аренды. В случае, если за отчетный (оплачиваемый) месяц Срока аренды Постоянная составляющая арендной платы, рассчитанная как 7% (семь процентов) Розничного товарооборота Арендатора на Объекте, будет более Минимальной постоянной составляющей арендной платы, то положительная разница между величиной Постоянной составляющей арендной платы, рассчитанной как 7% (семь процентов) от денежной суммы Розничного товарооборота Арендатора на Объекте, и величиной Минимальной постоянной составляющей арендной платы оплачивается Арендатором 10 (десятого) числа текущего (оплачиваемого) месяца. Если сумма Минимальной постоянной составляющей арендной платы и НДС по ставке, установленной законодательством РФ на дату платежа, уплаченная Арендатором за отчетный (оплачиваемый) месяц, окажется больше Постоянной составляющей

2

арендной платы, рассчитанной как 7% (семь процентов) Розничного товарооборота Арендатора на Объекте, Постоянная составляющая арендной платы считается равной сумме Минимальной постоянной составляющей арендной платы в НДС по ставке, установленной законодательством РФ на дату платежа.»,

6. Стороны пришли к соглашению пункт 4.4 Договора исключить.

7. Стороны пришли к соглашению, что Арендодатель обязуется обеспечить одновременным присоединением электрическими мощностями не менее 290 кВт/0,4 по 2 категории надежности (далее – «запасная мощность»), при этом Арендодатель вправе воспользоваться по-своему усмотрению электрической мощностью из выделенной Арендатору, но не более 40 кВт и при условии, что Арендодатель своими силами и за свой счет устанавливает счетчик технического учета и оплачивает потребленное электричество по нему самостоятельно. При этом Арендатору счет на оплату будет выставлен за вычетом использованной мощности Арендодателем.

8. Арендодатель вправе своими силами и за свой счет произвести установку счетчика посетителей на основном входе для посетителей Торгового центра.

9. Во всем ином, что не регулируется Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора. В случае противоречия положений Договора положениям Соглашения приоритет имеют последние.

10. Соглашение вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания. Действие Соглашения распространяется на отношения Сторон с 01 августа 2020 года.

11. Соглашение составлено в 5 (пяти) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых два – для Арендодателя, два – для Арендатора и один – для регистрирующего органа. При этом на регистрацию предоставляются только 3 (три) экземпляра Соглашения, по одному экземпляру остается у Арендатора и Арендодателя.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Виктория Балтия»
Адрес:	236035, г. Калининград, Московский пр-т, д. 183 «А»
ОГРН / ИНН / КПП	1053900175207 / 3905069220 / 997350001
Расчетный счет:	40702810038260020174
Наименование банка:	ПАО «Сбербанк»
Корр. счет:	30101810400000000225
БИК:	044525225
Арендодатель	Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым реентным паевым инвестиционным фондом «Активно два»
Адрес:	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д.12, стр.16
ОГРН:	1077759966756
ИНН:	7723627413
КПП:	770401001
Расчетный счет:	40701810200260000229
Наименование банка:	Банк ВТБ (ПАО)
Корр. счет:	30101810700000000187
БИК:	044525187

Арендодатель
М.П. Коротков Ю.А./



Арендатор
М.П. Султанов Р.М./



3



Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 231

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

343

Справочник: оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

13.2.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России по мнению сотрудников банковских структур, и границы доверительных интервалов

Таблица 245

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	8,3%	7,6%	8,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,1%	9,3%	10,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,3%	7,6%	8,9%
4. Стрит-ритейл	8,9%	8,2%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,8%	10,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,0%	11,2%	12,9%
Арендные ставки объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	7,0%	6,5%	7,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	7,4%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,0%	6,5%	7,4%
4. Стрит-ритейл	7,7%	7,2%	8,2%
5. Объекты свободного назначения	8,0%	7,6%	8,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,3%	9,6%	11,0%

363

ОФИСНО-ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ СВОБОДНОГО И СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения возможно использовать под разные виды деятельности (офис, офис продаж, торговля, общепит, медицинские услуги, салон красоты, ночной клуб и др.). Рассматриваемые объекты представлены преимущественно помещениями, в большинстве случаев имеют отдельный вход, могут находиться в жилых и нежилых зданиях, как правило, в подвальных, цокольных и/или первых этажах, быть пристроенными к ним, или, в исключительных случаях, представлять собой отдельно стоящие здания

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	11,06	09,22	12,70
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	8,52	06,92	13,56

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,09	1,02	1,12

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	1,01	1,07

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,14
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,06	1,20

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Зависимости

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

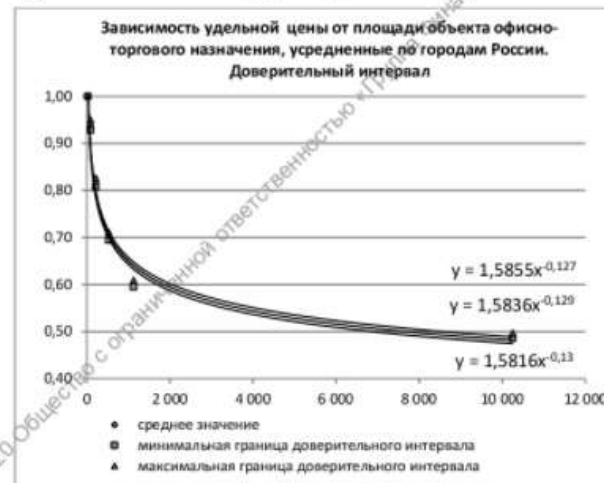


Рис. 70¹⁵

¹⁵ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью. 25 кв.м



← → ↻ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2300-na-iznos-kommercheskoj-ndvizhimosti-korrektirov...

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.10.2020 года

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,54	0,80	0,66
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,27	0,45	0,35

← Назад

Вперёд →

[Общая информация – Контакты](#)

[Правовая информация](#)

[Авторизация / полный доступ](#)

[Оформить/продлить подписку](#)

№	металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам, огражденные покрытие - на Назначение (использование*) зданий помещений на 01.10.2020 года канализация, отопление, вентиляция)	1,13	1,37	1,24
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,92	1,27	1,08
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,40	4,16	3,20
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,43	2,47	1,90
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,81	2,75	2,24
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,13	3,23	2,63
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,93	1,41	1,15
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,81	2,74	2,23
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,83	1,25	1,02
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,28	3,95	3,04
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,42	4,19	3,22
17	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,02	3,50	2,69
18	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,39	4,15	3,19
19	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,79	3,09	2,38
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,50	2,33	1,88
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,22	1,88	1,52
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,28	3,95	3,04

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 156

Вид ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	1 963	981	2 944
Экономичный	3 353	1 676	5 029
Капитальный	6 231	3 115	9 346
Улучшенный	9 785	4 893	14 678

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 157 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

270

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 120

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

219

Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,16	1,12	1,24
--	------	------	------

* корректировка подразумевает отсутствие возможности заключения договора аренды на условиях предоставления «арендных каникул» в счет оплаты стоимости ремонта у объекта оценки и используемых в расчетах объектов-аналогах
 ** исследование корректировки на состояние внутренней отделки для удельных цен офисных объектов будет произведено посредством анализа информации о фактической стоимости проведения ремонтных мероприятий в Московском регионе

11. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	11,85	9,45	16,47
Величина недозагрузки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	13,89	9,96	19,21

12. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,44	16,39	24,93
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	19,83	16,72	25,57

13. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	12
Коммунальные платежи	25
Эксплуатационные расходы	18
Расходы на рекламу (маркетинг)	6
Резерв на замещение	17
ИТОГО	100

14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации для офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в пределах МКАД	11,44	9,96	12,89
Коэффициент капитализации офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД	12,89	11,65	14,28

12. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки административно-бытовых помещений в составе производственного/складского объекта/комплекса к удельной цене / арендной ставке производственной/складской части объекта/комплекса	1,39	1,15	1,49

13. Недозагрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	11,27	8,49	16,24

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	12,66	7,10	17,51

14. Величина операционных расходов

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	23,46	18,55	26,12

б) Объекты, расположенные за пределами МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/складских объектов (процент от потенциального валового дохода)	23,63	17,44	28,50

15. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	6
Платежи за земельный участок (налоговые/арендные платежи)	6
Расходы на страхование	4
Расходы на управление	12
Коммунальные платежи	26
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	8
Резерв на замещение	19
ИТОГО	100

16. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Производственные и складские объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации производственных/складских объектов	13,88	10,50	16,41

← → ↻ rusbonds.ru/quotes.asp?emit=0&mp=10013&dtd=12&dtm=1&dt=2021&sec=1&byeff=0&bvol=0&bsdvol=0&btrade=0&amm=0&cat=0&per=0&rate... 📄 ☆ ⚙️ 👤 ⋮

Страница: 0...9
1 | 2

[Экспорт найденных данных
в формат MS Excel](#)

Облигация, выпуск	Дата погашен. ▼	Состояние	Котировки*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год		Объемы за день		Дата торгов	
			поп.	прод.	цена	изм.	откр.	мин.	макс.	средн.	поп.	средн.	сдел.	цен. бум.		RUB
ОФЗ-26230-ПД	16.03.2039	В обращении	113.57	113.571	113.571	+0.18	113.74	113.302	113.74	113.379	6.53	6.54	579	385557	437 121 120	12.01.2021
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	В обращении	104.5	104.693	104.689	-0.11	104.704	104.45	104.797	104.668	6.5	6.5	134	4869	5 096 266	12.01.2021
ОФЗ-26233-ПД	18.07.2035	В обращении	97.394	97.399	97.399	+0.01	98.249	97.227	98.249	97.258	6.48	6.5	1514	378913	368 739 251	12.01.2021
ОФЗ-29010-ПК	06.12.2034	В обращении	108.761	108.841	108.841	-0.10	108.9	108.654	109	108.697	4.94	4.95	183	31329	34 053 530	12.01.2021
ОФЗ-26225-ПД	10.05.2034	В обращении	108.298	108.475	108.48	+0.18	108.608	107.7	108.608	108.416	6.4	6.41	367	448855	486 239 509	12.01.2021
ОФЗ-26221-ПД	23.03.2033	В обращении	112.453	112.668	112.67	+0.35	112.898	112.261	112.898	112.37	6.3	6.33	179	27090	30 477 783	12.01.2021
ОФЗ-29017-ПК	25.08.2032	В обращении	96.9	97.009	97.008	+0.16	97.01	96.901	97.01	97.001			4	13	12 610	12.01.2021
ОФЗ-29009-ПК	05.05.2032	В обращении	107.421	107.517	107.517	-0.04	107.748	107.12	107.748	107.462	5.97	5.98	126	2677	2 876 755	12.01.2021
ОФЗ-29018-ПК	26.11.2031	В обращении	96.85	97.07	96.95	-0.11	97.07	96.85	97.07	97.063			9	114	110 652	12.01.2021
ОФЗ-26218-ПД	17.09.2031	В обращении	119.703	119.842	119.841	+0.10	119.606	119.001	119.849	119.579	6.05	6.08	129	18201	21 801 537	12.01.2021
ОФЗ-26235-ПД	12.03.2031	В обращении	99.611	99.699	99.699	-0.10	100.176	99.605	100.176	99.779	6.03	6.02	116	153575	153 235 174	12.01.2021
ОФЗ-29013-ПК	18.09.2030	В обращении	96.811	96.899	96.899	+0.05	96.791	96.791	96.97	96.843			26	1777	1 720 896	12.01.2021
Казахстан-11-об	11.09.2030	В обращении	99.99	100	100	-0.10	100.39	99.97	100.4	99.99	7.12	7.12	520	23737	23 735 558	12.01.2021
ОФЗ-52003-ИН	17.07.2030	В обращении	101.15	101.198	101.15	+0.00	101.299	101.15	101.32	101.27	2.38	2.36	27	7333	7 486 731	12.01.2021
ОФЗ-26228-ПД	10.04.2030	В обращении	112.391	112.6	112.6	+0.10	112.338	112	112.6	112.553	5.95	5.96	111	14022	15 782 161	12.01.2021
ОФЗ-29008-ПК	03.10.2029	В обращении	106.693	106.746	106.693	-0.06	105.82	105.82	106.821	106.648	5.18	5.19	43	5397	5 755 776	12.01.2021
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029	В обращении	146.88	167.962												12.01.2021
ОФЗ-29019-ПК	18.07.2029	В обращении	97.4	97.59	97.59	-0.01	97.59	97.4	97.599	97.571			5	81	79 033	12.01.2021
ОФЗ-26224-ПД	23.05.2029	В обращении	107.2	107.24	107.199	-0.06	107.403	107.121	107.403	107.243	5.89	5.88	46	47342	50 770 787	12.01.2021
ОФЗ-29015-ПК	18.10.2028	В обращении	97.49	97.5	97.5	-0.05	97.5	97.5	97.549	97.5			7	50123	48 869 975	12.01.2021
ОФЗ-26236-ПД	17.05.2028	В обращении	99.556	99.6	99.556	-0.43	100.29	99.556	100.29	99.61	5.86	5.85	43	27127	27 021 316	12.01.2021
ОФЗ-52002-ИН	02.02.2028	В обращении	101.602	101.77	101.773	+0.03	101.799	101.4	101.8	101.726	2.24	2.25	65	14618	16 493 157	12.01.2021
ОФЗ-26212-ПД	19.01.2028	В обращении	107.807	108.014	107.778	-0.12	107.802	107.671	108.02	107.975	5.77	5.74	202	11250	12 147 225	12.01.2021
ОФЗ-26232-ПД	06.10.2027	В обращении	101.772	101.799	101.772	-0.22	101.9	101.771	101.975	101.835	5.76	5.75	121	32133	32 722 491	12.01.2021
ОФЗ-29020-ПК	22.09.2027	В обращении	97.73	97.8	97.8	+0.05	97.8	97.8	97.8	97.8			5	50003	48 902 934	12.01.2021

15. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	25,14	20,44	31,58
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	25,27	20,45	32,44

16. Наличие витринного остекления

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях	1,11	1,08	1,18

17. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Офисно-торговые объекты свободного и смешанного назначения	5	3	7

Справочник оценщика недвижимости -2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия обновлено на октябрь 2020 г.

Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 46

усредненные данные по России			
Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	8,7%	7,9%	9,4%
2. Торговые объекты	9,7%	8,8%	10,6%
3. Объекты свободного назначения	9,6%	8,7%	10,5%

Границы расширенного интервала значений текущей доходности недвижимости

Таблица 47

усредненные данные по России			
Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	8,7%	6,2%	11,1%
2. Торговые объекты	9,7%	7,0%	12,4%
3. Объекты свободного назначения	9,6%	6,9%	12,4%

← → ↻ statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/2292-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomes... 📄 ☆ ⚙️ 👤 ☰

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на «красную линию», а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов **СтатРиэлт** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,71	0,87	0,80
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,88	0,84
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,95	0,92
Б. Аренды:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,87	0,83
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,91	0,86
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,99	0,93

← Назад

Вперед →

[Общая информация – Контакты](#)

[Правовая информация](#)

[Авторизация / полный доступ](#)

[Оформить/продлить подписку](#)

[Сроки действия подписки](#)



Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.10.2020 года

специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Чем больше площадь объекта долевой недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доли вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов по итогам 2019 года

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.		Здания, построенные до 1992 года			
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.		Здания, построенные после 1991 года			
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

← Назад

Вперед →

[Общая информация – Контакты](#) [Правовая информация](#) [Авторизация / полный доступ](#) [Оформить/продлить подписку](#)

[Сроки действия подписки](#)



Объекты-аналоги для сравнительного подхода

avito.ru/lobnya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1066.5_m_1406721475

75 000 000 ₽

8 916 967-17-40

Написать сообщение

Ирина Павлова
Агентство
На Avito с сентября 2012
Завершено 171 объявление

15 обученный пользователь

Подписаться на продавца

Имя

№ 1406721475, 8000 (+8)

Выберите мастеров, если помещению требуется ремонт

- Ремонт малярных работ 8 000 ₽
- Ремонт малярных работ (штукатурка, шпатель, шпатель) 1 000 ₽
- Ремонт малярных работ 4 500 ₽

Посмотреть объявления

Площадь: 1066.5 м²

Московская область, Лобня, ул. Маммаева, 5А/Б

Скрыть карту

Продается новый торговый комплекс "Маяк" 1066,5 м². Отдельно стоящее капитальное двух-этажное здание на земельном участке 2115 м². Здание (2010 г. ввода в экпл.) и земля в собственности.

Скрыть описание

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

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 avito.ru/lobnya/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1066.5_m_1406721475
🗨️ 🔍 ☆ ✨ 👤 ⋮

Полная площадь по этажам (504 м2 + 510м2), на второй этаж 2 отдельных входа - полноценные лестничные марши, 2 отдельных входа на 1 этаже и полноценная зона разгрузки. Парковка на 40 мест.

Объект построен с использованием новых технологий и оборудован современными системами коммуникаций. Вода, канализация, теплосеть, электричество (150 кВт) - центральные сети.

Расположен в 300 м от жд станции Лобня (МЖД - Лобня) в зоне активного трафика, в первой линии по проезжей улице, имеет удобную парковку, коммуникации -центральные.

Сейчас есть арендаторы: на 1-м этаже мебельный салон - сетевая мебельная фабрика "Ладья", на 2-м этаже ресторан(кафеона клуб) , на территории арендатор-автомойка самообслуживание. Договоры долгосрочные, индексация 10% предусмотрена , средняя А/ставка 1000 Р м2.месяц. Есть есть свободные площади (увеличение АП возможно).

Продажа нового объекта с Арендаторами по цене 75 миллионов рублей. Данное предложение - Ваш шанс приобрести достойный Объект недвижимости с хорошей локацией по цене - "ниже рынка"!

Без комиссии! Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риэлторов Московской области.

☎️ 8 916 967-17-40

[Написать сообщение](#)

Ирина Пескина
Агентство
На Avito с сентября 2012
Завершено 171 объявление

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца


Типовый текст:
Ирина

≈ 75 000 000 ₽


📞 1406721475, ☎️ 8000 (+7)

📧 📷 📱 📧 📧 📧
[Пожаловаться](#)


Похожие объявления




Магазин Стройка Оптика
24 800 000 ₽
Лобня
23 декабря 20:52




Торговая площадь, 437 м²
88 000 000 ₽
д. Лобня
26 декабря 11:18




Продажа Магазины Оптика
22 500 000 ₽
Лобня
23 декабря 23:28



Свободная коммерция, 1000 м²
75 000 000 ₽
Лобня
8 января 14:34



Промышленно-производственная Halle, 2206 м²
75 000 000 ₽
д. Алфимовское
Сентябрь 10:36



Продажа торгового помещения 151 м2
19 000 000 ₽
Лобня
15 декабря 20:23

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

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Готовый бизнес, 794,6 м²
 Московская область, Химки, мкр. Подрезково, ул. Жарникова, 7 **по карте**
 Хорошо
 — Ленинградское шоссе, 12 км от МКАД

84 000 000 Р
 100 714 Р за м²

Penny Lane Realty Торговля недвижимостью
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1993 года
 Есть 631 объект

+7 925 117-96-49
 Показать фото, описание, фото-наказы или объявление на сайте
 100% и 100% отзывы от покупателей

794,6 м² **1 из 2** **Здание**
 Площадь Этаж Тип недвижимости

Номер лота на нашем сайте: 30131. Продажа готового арендного бизнеса - торговое помещение общей площадью 794,6 м² (1 этаж 409,2 м² - Магнит, 2-й этаж 385,6 м² Магнит Косметик).

Арендатор продуктивный магазин Магнит + Магнит Косметик, общий МАП 790 000 руб., оплата коммунальных платежей и электросметов на арендатора. Договор аренды на 10 лет от марта 2019 г. с ежегодной индексацией 5%.

Выделенная электрическая мощность 90 кВт. Земельный участок в собственности - 550 кв.м.

Сфера деятельности:
 Бух. арендный бизнес

Наиболее важная информация находится в владельческих объявлениях.

Товарищество в Рязани
 Продажа помещений в торговом центре
 Торговый район, торговая
 Частичная доступность. От 45 000 руб./м²
 +7 495 123 21 80


Бизнес-центр «Барный Парк»
 Продажа объектов в торговом
 помещении. Отличный дизайн бизнес-
 и Лакс Риббон. Объект от 2,2 млн руб!
 +7 495 126 42 72

Деловый квартал «Симонавилль»
 Бизнес-объект от 25 м². Паркинг на 2 000
 м². Развитая инфраструктура. Замечатель-
 ные бизнес-условия аренды!
 +7 495 123 26 54

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

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

avito.ru/mytischki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_2600_m_2075140384



180 000 000 ₽

8 495 784-03-99

Написать сообщение


RED
Агентство
На Avito с мая 2017
Завершено 517 объявлений

855 объявлений пользовался

Подписаться на продавца


Контактное лицо
Валерия Кофеева

№ 2075140384, 191 (+4)



Площадь: 2600 м²

Московская область, г.о. Мытищи
Медведково, 3,4 км



Предлагается на продажу действующий торговый центр площадью 2600 кв.м в Мытищах.

Два этажа, первый заполнен стабильными арендаторами - Светофор (882,8 кв.м), KFC (261 кв.м). Второй этаж свободен для новых арендаторов.

Здание построено в 2018 году. Закрытая планировка, три отдельных входа с фасада. Высота потолка 4,5 м, большие витринные окна по фасаду. Рядом АЗС. Парковка перед фасадом.

Земельный участок 4450 кв.м. Ценовое предложение действует до конца 2020 года.

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


Объекты-аналоги для доходного подхода

mytishchi.cian.ru/rent/commercial/245691817/

Торговая площадь, 508 м²

ЖК «Мытищи», мкр. 24», 36к3, сдан
 Московская область, Мытищи, мкр. 24, Олимпийский просп., 36к3 [На карте](#)
 м. Алтуфьево м. Бабушкинская
 Ярославское шоссе, 7 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



22 фото

508 м² Площадь | 1 из 3 Этаж | Свободно Помещение

Предлагаем вам рассмотреть возможность аренды торговых и офисных коммерческих площадей

Склады Показ

762 000 Р/мес.

18 000 Р за м² в год

ИФО: **Виталий Таганский**
 На рынке с 2002 года

+7 925 846-70-99

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

[Написать сообщение](#)

ПРОДАЖА ОФИСОВ

Бизнес-центр «Омега-2»
 Продажа помещений от 20 м². Готовый арендный бизнес. Парковка на 2 000 м/кв. м. Автозаводка. Офисы от 2,8 млн руб!
 +7 (495) 106-43-73


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

Объекты-аналоги для доходного подхода

← → ↻ mytishchi.cian.ru/rent/commercial/245691817/ 📄 🔍 ☆ ⚙️ 👤 ☰

Фотографии (22) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Торговая площадь, 508 м² ❤️ ↻


Сколько стоит
762 000 Р/мес. ▼
 15 000 Р за м² в год

Имя:
Виталий Таганский
 На рынке с 2002 года 

+7 925 846-70-99

Пожалуйста, помните, что мысли это объявление не ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

[Написать сообщение](#)

ПРОДАЖА ОФИСОВ  Бизнес-центр «Омега-2»
 Продажа помещений от 20 м², готовый арендный бизнес. Паркинг на 2 000 м/м, м. Автозащита. Офисы от 2,8 млн руб.1
 +7 (495) 106-43-73

[Отзыв о сайте](#)

Предлагаем вам рассмотреть возможность аренды торговых и офисных коммерческих площадей в отдельно стоящем 3-этажном Торговом центре с очень высоким трафиком.
 Адрес объекта: г. Мытищи, проспект Олимпийский дом 36 корпус 3
 Общая площадь ТЦ: 1365 кв.м. Весь ТЦ, а также земля под ним, находятся в единой собственности.
 1 этаж: Общая площадь помещений 508,30 кв.м.
 - центральная приточно-вытяжная вентиляция
 - назначение: свободное
 - выделенная мощности: 135 кВт
 - водоснабжение: централизованно
 - теплоснабжение: централизованно
 - водоотведение: централизованно
 - высота потолков: 3,25 метров
 - отдельный вход с улицы
 - пандус и отдельный вход для разгрузки
 - система пожарных выходов
 - собственные парковочные места
 - круглосуточная охрана
 - организационно-правовая форма: ИП
 - помещение будет сдано под чистовую отделку
 - имеется выделенное помещение пункта охраны на первом этаже.
 Центральная улица города Мытищи по направлению справа от Ярославского шоссе, Прямой звезд с Олимпийского проспекта (с кругового движения);
 Инфраструктура в виде магазинов, торговых центров по левую сторону от Проспекта, по правую сторону массивная высотная жилая застройка, при этом нет торговых центров: в наличии дефицит торговых площадей и высокий трафик жителей;
 Просторная открытая бесплатная стоянка для посетителей и сотрудников ТЦ;
 Преимущественное размещение: продуктовый магазин, а также: аптека, цветочный магазин, разливное пиво, табак, пункт выдачи и др.;
 На втором этаже ТЦ расположены офисные помещения. При размещении в офисах административных сотрудников арендаторов 1-го этажа предусмотрены скидки;
 СВЕЖИЙ РЕМОНТ (ноябрь 2020) фасада, крыльца, ступеней, подъезда, внутренней отделки помещений. До окончания отделочных работ возможно учесть пожелания арендатора по зонированию помещений, размещению мокрых точек и ин.др.

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


Объекты-аналоги для доходного подхода

← → ↺
korolev.cian.ru/rent/commercial/243734773/
🔍 ⭐ ⚙️ 👤

Торговая площадь, от 230 до 550 м²

в торговом комплексе «Христьянский рынок»
 Московская область [Королев, мкр. Болшево, пл. Ставрянская](#) № карты
 Ярославское шоссе, 12 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



Посмотреть 7 фото

От 230 до 550 м²
Площадь

1 из 4
Этаж

Свободно
Положение

Доступные площади		
230 м ²	19 200 Р за м ² /год	368 000 Р/мес
550 м ²	18 000 Р за м ² /год	825 000 Р/мес

Торговая площадь от 230 м² до 550 м² на 1 этаже Торгового комплекса "Христьянский рынок". Свой отдельный вход с улицы, светлое панорамное остекление, зона погрузки-разгрузки с дебаркадером, складская зона. Охраняемая территория, парковочная зона, круглосуточное видеонаблюдение, удобные подъездные пути, м/д станция Болшево в шаговой доступности. В комплексе размещены: на 1 этаже фермерский продуктовый рынок, Вкусвилл, Салон красоты, Аптека, Цветы и т.д. На 2-м этаже: крутой магазин Одежда и обувь.Наперсток. Оптима.OZON и т.п. На 3-м этаже: магазин Family, на 4-м этаже расположена лестница. Центр города Королева, 10 км. от Москвы. Без посредников, аренда напрямую.

от **368 000**
до **825 000 Р/мес.**

от 10 000 Р за м² в год


[Следить за изменением цены](#)

УСН без комиссии

ИПВ:
ИПС-КОНСАЛТИНГ
Агентство недвижимости
На рынке с 1997 года
Есть 38 объектов


+7 916 161-44-20

[Написать сообщение](#)




Ипотека 5.01%, Помещение от 6.2 м кв. Коммерческое помещение от 21 м² - 207 Р м². Москва 1-я линия, витрины, выходы, парковка.

+7 495 126-51-89



Аренда от 35.4 м² от 1 000 руб. м²/мес. Москва 1-я линия, витрины, выходы, парковка, места под вывеску.

+7 495 126-51-79



Коммерция «Территория» Реализовалась сеть кофейниц в Чехов. Забыли о доме. Стремится продать кофейню! 110 метров рабочий мест.

+7 495 133-49-33

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

© 2020 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Financial Consulting Group

174

Объекты-аналоги для доходного подхода

khimki.cian.ru/rent/commercial/241992164/

от 28 000 до 2 098 040 Р/мес.

от 16 800 Р за м² в год

Следить за изменениями цены

Выполнены контрольные платежи, УЧТ, без комиссии

Агентство недвижимости
На рынке с 2006 года
Еще 108 объектов

Ali Estate

+7 963 611-80-77
+7 495 799-22-69

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и получите скидку на аренду

Получить скидку

Площадь	Этаж	Свободно
От 20 до 1 498,6 м²	1 из 1	Свободно

Доступные площади

20 м²	16 800 Р за м²/год	28 000 Р/мес
30 м²	16 800 Р за м²/год	42 000 Р/мес
40 м²	16 800 Р за м²/год	56 000 Р/мес
50 м²	16 800 Р за м²/год	70 000 Р/мес
70 м²	16 800 Р за м²/год	98 000 Р/мес
1498,6 м²	16 800 Р за м²/год	2 098 040 Р/мес

Здание расположено на первой линии Вешутинского шоссе, указанный район характеризуется плотной жилой застройкой, в шаговой доступности находится ЖК Солнечная система (8 000 человек) и ЖК Две ступеньки (5000 человек) также большое количество коттеджей и дачных поселков. Сделаны торговые площади от 20 кв.м под продуктовый ритейл, аптеку, салон оптовой связи, косметики, салон красоты, магазин одежды, косметики и парфюмерии, банк, зоомагазин. Больше рекламные возможности, все коммуникации есть. По Вешутинскому шоссе проходит большой автомобильный трафик. Остановка общественного транспорта находится в 20 метрах от объекта.

Улицы г. Вешутинское шоссе 15, м. Речной вокзал, м. Ховрино, м. Водный стадион, рядом Метрополитен, Магазины, Магазины, Торговый центр, Предприятия питания, ПСН, Медицин. Паркинговая, Турфирма, Фотоателье, Торговая площадь, Банк, Кафе/Ресторан, общ. пл. 1498,6 кв.м., 1/1 этаж. Номер лота: 3606543

Возможное назначение

Оценить объект

Продажа Парк - Парк-отель Бизнес-Планирование территории в ЖК от 20 м². Полный пакет документов, все коммуникации, Выгодно, удобное место!

+7 495 304-45-73

СКИДКА 50%
на аренду помещений

Бизнес центр «Сити-Оффис»
Скидка 50% на аренду в течение 6 месяцев аренды при заключении договора до конца марта 2021 г. Выгодно, удобное место!

+7 495 335-26-94

Акция до 31.03.2021. Подробнее на сайте агентства

Аренда офиса от собственника
Коммерческая недвижимость от 20 м²
Метро в шаге. Более 10 бизнес-центров
Ипотека, Зарплата, Выгодно, удобное место!

+7 495 335-26-94

Акция до 31.03.2021. Подробнее на сайте агентства

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

Объекты-аналоги для земельного участка

← → ↻ solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/165833583/

Коммерческая земля, 25 сот.

Московская область, Солнечногорск городской округ, Печино д.деревня Часовое
 → Ленинградское шоссе, 15 км от МКАД → Петушицкое шоссе, 29 км от МКАД

12 490 000 Р
 499 600 Р за сот...
 Следить за изменениями цены
 УСН


Премьер Рил Эстейт
 Агентство недвижимости
 на рынке с 2006 года
 8548 объектов

+7 901 129-97-37

СМС и публикации в новостном разделе не будут засчитаны в объявление. Только в объявлении топик считается активным.

Позвоните агентству, что вышло это объявление на 22000. И оставьте отзыв после звонка.

Посетить объявления



9 фото

25 сот. Категория: Участок поселений (можно изменить)

Продается земельный участок 0,25 га для размещения МАГАЗИНА. Удачно расположен вдоль оживленной автомагистрали, имеет трапециевидную форму с расширением от дороги. Данный участок является прекрасной возможностью для коммерческой застройки. Участок расположен в 1500 метрах от Ленинградского шоссе и заливает его с Лобнинским и Шереметьевским шоссе. Огороженный плоский земельный участок, это большой летний пропускной машин, перекрестка НАВСЕГДА дорога в Перелачино в связи с построенной техникой шириной 4 м соответственно весь поток машин теперь проходит мимо участка! А также он будет на дороге ведущей в новый терминал. Дорога ведущая в новый строящийся терминал уже выделена на кадастре. Земельный участок с кадастровым номером 50:09:006004:682 общей площадью 2500 (Две тысячи пятьсот) кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства магазина. Коммуникации - все по границе, газ, водопровод, электрическая мощность - 6 кВт. Продажи от собственника. Еще один плюс рядом продается участок под АЭС. Есть возможность открыть малую сеть придорожных услуг. По всем вопросам звоните по телефону указанному в объявлении.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Позвонить телефону

Отзыв о сайте

Аренда от 25,4 кв.м от 1 000 руб. кв.мес. Метро, 1-е здание, авториз. выезде. КОРПУС НАХОДИТСЯ ПОДАВЛЕНО. +7 (495) 128-55-79

Застывшие 500 кв.м! - Прямые переговоры с сайту. 100000 руб.

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


Объекты-аналоги для земельного участка


← → ↻ khimki.cian.ru/sale/commercial/170982188/
🔍 ⭐ ⚙️ 👤 ⋮

Коммерческая земля, 20 сот.

Московская область, Химки, мкр. Подрезково На карте
 ↳ Ленинградское шоссе, 9 км от МКАД ↳ Новосаденское шоссе, 11 км от МКАД

📍 В избранном
📷 📏 📑 🗺️ 📍
🚩 Показать карту





5 фото

20 сот.

Площадь

Участок поселений

Категория

Часть земельного участка с кадастровым номером 50:10:0000000:17362 площадью 20 соток, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: неагрофункциональная общественно-деловая зона (по Генплану и ПЗЗ).

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Позвонить телефону

Условия сделки			
Цена	9 000 000 ₽	Участок	УСН
Стоимость	4 500 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия
⚠️ Показать карту

Оплатить сразу

9 000 000 ₽

450 000 ₽ за сот.

ИД:

ID 13102130

Уникальный идентификатор


Нет отзывов

Есть 16 объектов

+7 917 540-05-22

Позвоните, чтобы узнать часы его обслуживания по ЦДАН. И отзывы только после сделки

Посмотреть статистику




Космоски - Подраздел

Развивающийся элитный квартал в Москве. Близость к метро. Открыты первый квартал 213 квартир районный объект

+7 495 122-49-22

AG - бизнес-направление




Метро 800% Просторные от 6.2 млрд

Комплексная планировка от 21 +2 - 207.9 м2, Москва, 1-я линия, метро, высокая потолки.

+7 495 124-55-89

Застройщик: ООО «АЭТ» - ПД не включены в ре. отменяет ОАО «Славянка» - мп, ЧРКЗ от 09.12.14. Статус 800% парк, 3-я линия, метро - 32.49% от 35% инвест. сумма до 200 млрд, срок до 30 лет. Акция до 21.12.2020, подробнее на сайте www.aet.ru



Архитектурный объект от 1 065 руб/м²/мес

Москва, 3-я линия, метро, высокая потолки, часть под выкуп

+7 495 124-55-79

Застройщик: ООО «АЭТ» - Проектная декларация на сайте www.aet.ru

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

Financial Consulting Group

177

© 2020 ООО "Группа Финансового Консультирования", компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все права защищены. Напечатано в России.

Объекты-аналоги для земельного участка

The screenshot shows a real estate listing on the website solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/226317970/. The main listing is for a commercial plot of 26 hectares in the Solnechnogorsk district of Moscow. The price is 11,200,000 RUB. The listing includes a large photo of the plot, a gallery of smaller images, and a detailed description. To the right, there are three smaller listings for other properties, each with a photo and key details like area and price.

Коммерческая земля, 26 сот.
 Московская область, Солнечногорск городской округ, Брехово деревня, 14 км юго-западнее
 Патническое шоссе - 25 мин на транспорте
 Патническое шоссе, 17 км от МКАД

11 200 000 Р
 400 270 Р за сот.

ИРК:
Валерий Соколов
 5.0 ★★★★★ (2 отзыва)
 Опыт работы с 2011 года
 Ваш ОП объявлений

+7 981 666-13-73

ОМС и получение в собственность земельного участка по ТУСУ. Звоните в удобное время. Прямые контакты.

Показывать объекты, это не значит что объявление по ссылке. И лучше сразу позвоните.

Площадь: 26 сот. Категория: Участок поселений

Предмет: Земельный участок 2600 кв. м. (Категория: земли населенных пунктов). Кадастровый номер: 50:09:0070416:1365. Первая линия вентканала в/м потока. (МКАД 17 км, Патническое шоссе, метры 15 км.) Назначение участка: Для строительства дорожного сервиса и объектов торговли. Участок прилегает к лесному массиву и озеру. Рядом два садовых товарищества. В шаговой доступности высотная жилая застройка, сетевой супермаркет, торговый комплекс. Активно развивающийся район, по направлению МКАД высотные ЖК, в 2020 г. начнется строительство нового ЖК Самолет. Обсуждаются все предложения! Торг возможен!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Позвонить телефону](#)

Аренда от 53.4 м² от 1 980 руб/м²/мес.
 Москва, 1-й этаж, торговля, выставочный зал, часть под вывеску
 +7 (495) 323-55-79

Взнос от 1000 до 4000 руб. Прямые контакты на сайте. Оплата наличными руб.

Бизнес центр DM Tower
 Продажа квартир от 100 м².
 Первая линия Новодмитровской набережной. Высота от 10 до 23 этажей.
 +7 (495) 323-00-91

Взнос от 100 Прямые контакты на сайте. Оплата от 10 до 23 руб.

Новостройка "Лидерпарк"
 Планируется летняя набережная в Москве. Два этажа у дома. Относится к первому этапу. 3-20 типовый рабочий проект.
 +7 (495) 323-48-33

ООО "Бизнес-Инвестментс"

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