

03 августа 2018 г.

Отчет №20180803-1

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

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



Конфиденциально

03 августа 2018 г.

Вниманию:

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 №5 от 19 июля 2018 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, по состоянию на 03 августа 2018 г.

В результате выполненных работ, рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, по состоянию на 03 августа 2018 г., составила:

**129 245 359 (сто двадцать девять миллионов двести сорок пять тысяч триста пятьдесят девять) рублей 16 копеек без НДС**

В т. ч.:

- Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 0, общая площадь 2 110,5 кв. м, инв. №029:044-2578, адрес: Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:4162: **109 128 572 (сто девять миллионов сто двадцать восемь тысяч пятьсот семьдесят два) рубля 25 копеек без НДС**
- 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., кадастровый номер: 50:42:0000000:1607: **8 067 482 (восемь миллионов шестьдесят семь тысяч четыреста восемьдесят два) рубля 93 копейки без НДС**
- 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, кадастровый номер: 50:42:0010310:133: **12 049 303 (двенадцать миллионов сорок девять тысяч триста три) рубля 98 копеек НДС не облагается**

С уважением,  
Генеральный директор



Ситников А. Д.

### Важное уведомление

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

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

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

[ASitnikov@fcg-partners.com](mailto:ASitnikov@fcg-partners.com)

## Сокращения и аббревиатуры

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

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13
<b>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</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	29
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	73
<b>Приложения</b>	75

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

Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 0, общая площадь 2 110,5 кв. м, инв. №029:044-2578, адрес: Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:4162</li><li>– 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., кадастровый номер: 50:42:0000000:1607</li><li>– 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, кадастровый номер: 50:42:0010310:133</li></ul></li></ul>
<b>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 0, общая площадь 2 110,5 кв. м, инв. №029:044-2578, адрес: Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:4162</li><li>– 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., кадастровый номер: 50:42:0000000:1607</li><li>– 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, кадастровый номер: 50:42:0010310:133</li></ul></li></ul>
<b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Характеристики Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)</li></ul>
<b>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Долевая собственность</li></ul>
<b>Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Аренда, доверительное управление</li></ul>

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

Задание на оценку

Цель оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки</li><li>▶ Расчет стоимости чистых активов согласно Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»</li></ul>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Активо два»</li></ul>
Вид определяемой стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Рыночная (справедливая) стоимость</li></ul>
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 03 августа 2018 г.</li></ul>
Дата проведения осмотра Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 17 июля 2018 г.</li></ul>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Активо два»</li></ul>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов</li><li>▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам</li><li>▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик</li><li>▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда</li><li>▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно</li><li>▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов</li><li>▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов</li></ul>

## Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

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

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13
<b>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</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	29
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	73
<b>Приложения</b>	75



### Информация о федеральных стандартах оценки

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

### Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

### Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

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

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13
<b>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</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	29
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	73
<b>Приложения</b>	75

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 17.07.2018 г., дата оценки 03.08.2018 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	15
<b>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</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	29
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	73
<b>Приложения</b>	75

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

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</li><li>▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика</li><li>▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>
Сведения о независимости оценщика	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ 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</li><li>▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>
Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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</li></ul>

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13
<b>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</b>	
▶ 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
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	29
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	73
<b>Приложения</b>	75



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

Иные организации и специалисты не привлекались

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13
<b>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</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	
▶ Основные факты и выводы	19
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	29
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	73
<b>Приложения</b>	75

<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 №5 от 19 июля 2018 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 №20180803-1 от 03 августа 2018 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 0, общая площадь 2 110,5 кв. м, инв. №029:044-2578, адрес: Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:4162</li> <li>– 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., кадастровый номер: 50:42:0000000:1607</li> <li>– 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, кадастровый номер: 50:42:0010310:133</li> </ul>
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 03 августа 2018 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 17 июля 2018 г.</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ 142 575 262,56 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>▶ 120 358 756,89 руб. без НДС</p>

Итоговая величина стоимости  
Объекта оценки

Ограничения и пределы  
применения полученной  
итоговой стоимости

- ▶ 129 245 359 (сто двадцать девять миллионов двести сорок пять тысяч триста пятьдесят девять) рублей 16 копеек без НДС в т.ч.:
  - Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 0, общая площадь 2 110,5 кв. м, инв. №029:044-2578, адрес: Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д. 6., кадастровый номер: 50:42:0000000:4162: 109 128 572 (сто девять миллионов сто двадцать восемь тысяч пятьсот семьдесят два) рубля 25 копеек без НДС
  - 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., кадастровый номер: 50:42:0000000:1607: 8 067 482 (восемь миллионов шестьдесят семь тысяч четыреста восемьдесят два) рубля 93 копейки без НДС
  - 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, кадастровый номер: 50:42:0010310:133: 12 049 303 (двенадцать миллионов сорок девять тысяч триста три) рубля 98 копеек НДС не облагается
- ▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Активо два»

Генеральный директор ООО «Группа Финансового  
Консультирования»

Оценщик



Ситников А. Д.

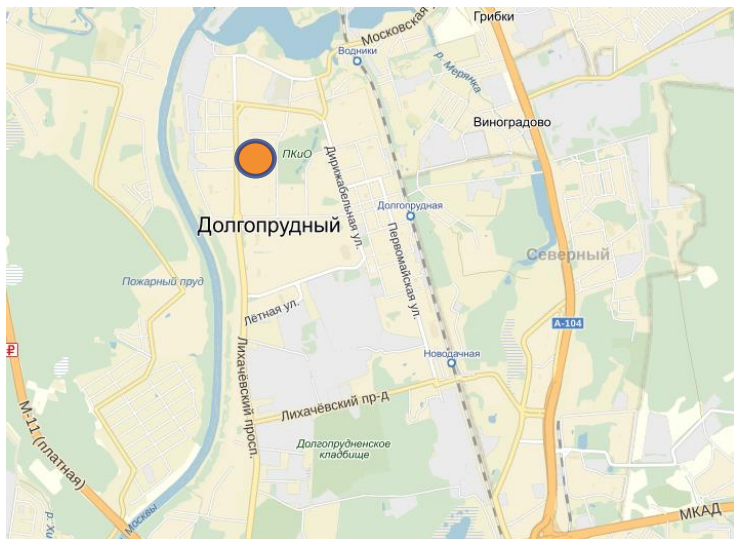
Сыстерова Н. Н.

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13
<b>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</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ 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
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	29
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	73
<b>Приложения</b>	75

# Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/4)

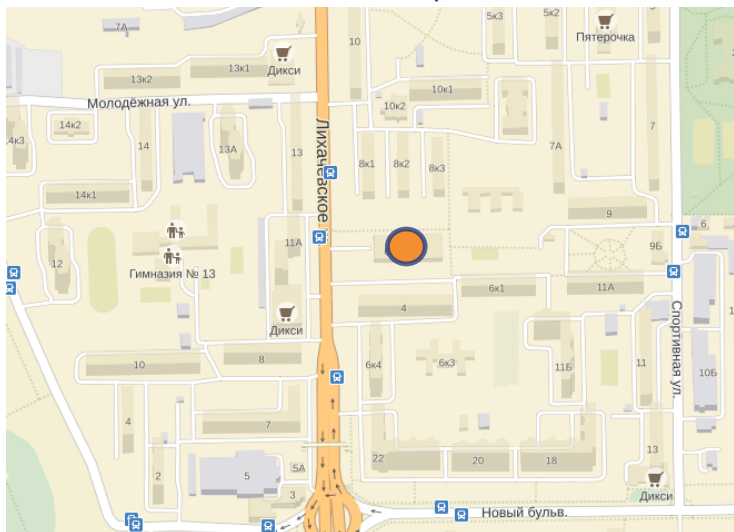
Описание Объекта оценки

## Местоположение Объекта оценки на карте г. Долгопрудный



Источник: Открытые источники

## Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

## Общая информация

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

## Основные характеристики местоположения Объекта оценки:

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

# Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (2/4)

Нежилое здание общей площадью 2 110, 5 кв. м



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
  - Существенные ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

## Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м



### ▶ 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
- Существенные ограничения (обременения) права: доверительное управление



## План земельного участка



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

### ▶ Земельный участок:

- Общая площадь – 2 498 кв. м
- Категория земель – земли населенных пунктов
- Вид разрешенного использования – для эксплуатации строения
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, теплоснабжение, водопровод и канализация
- Кадастровый номер: 50:42:0010310:133
- Кадастровая стоимость земельного участка: 33 873 854,22 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 4

### ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5

## 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.
- ▶ Договоры аренды
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5

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

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

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

	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13
<b>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</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	30
▶ Краткая характеристика региона	33
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	35
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	73
<b>Приложения</b>	75

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2017-2023 гг.

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

Источник: IHS

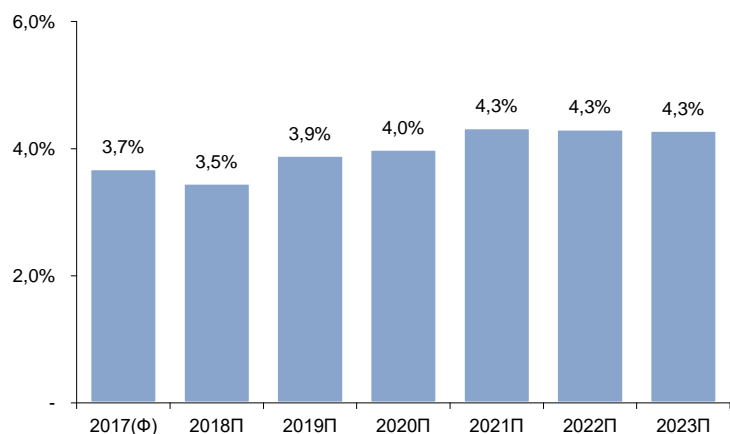
Примечание: Ф – факт, П – прогноз, \* – среднегодовой

### Общая информация

- ▶ По данным IHS, в 2017 г. российская экономика вышла из двухлетней рецессии. Наблюдается позитивная динамика темпов роста промышленного производства, инвестиций, низкий уровень инфляции, отсутствие на валютном рынке сильных колебаний курса национальной валюты
- ▶ По данным Росстата, в 2017 г. реальный ВВП повысился по сравнению с предыдущим годом на 1,8% в постоянных ценах 2011 г. На рост ВВП повлияло несколько факторов – рост цен на нефть, оптовой и розничной торговли, розничного кредитования, а так же промышленного производства
- ▶ По данным IHS, ожидается рост реального ВВП на 2,0% в 2018 г. за счет увеличенных пенсий, социальных выплат, экспорта услуг и инвестиций в инфраструктуру. Однако экономическая деятельность в 2019 г. может замедлиться до 1,8% вследствие истечения положительного воздействия событий в предыдущем году и с только умеренным восстановлением в ценах на нефть
- ▶ На фоне нестабильной макроэкономической ситуации, одним из наиболее серьезных рисков 2018 г. является прекращение притока иностранных средств на рынок ОФЗ. Причиной тому является сокращение разницы в ставках между Россией и западными рынками. В условиях низких цен на нефть приток иностранных средств в ОФЗ является источником поддержания курса рубля (ЦБ РФ)
- ▶ По данным Росстата, чистый отток капитала из России вырос в 2017 г. до 31,3 млрд долл. США, что превышает данный показатель за 2016 г. (19,8 млрд долл. США) более, чем в 1,5 раза. Основным источником чистого вывоза капитала стали операции банковского сектора по сокращению внешних обязательств. Прямые иностранные инвестиции в экономику России в 2017 г. увеличились вдвое по сравнению с 2016 г. и составили 23 млрд долл США

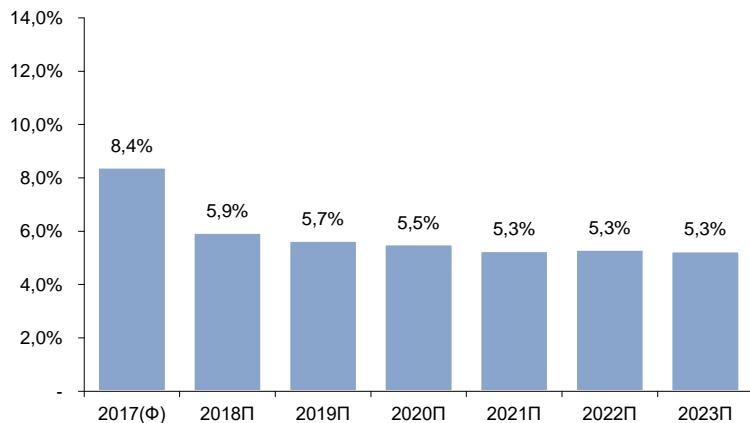
- ▶ По мнению экспертов, восстановлению российской валюты с начала 2017 г. способствовали макроэкономические факторы: высокие цены на нефть, позитивная динамика российского фондового рынка, рост ВВП и ослабление доллара. Наибольшее укрепление рубля было зафиксировано в конце марта-начале апреля, когда восстановительный рост нефтяных котировок (до 52 долл. США/барр.) привёл к валютному рекорду двух лет — 56,50 руб. за \$1. Наибольшее ослабление рубля произошло в июле-августе, когда курс составлял свыше 60 рублей за \$1, что вызвано введением санкций и нестабильностью нефтяных цен.
- ▶ В ноябре 2016 г. с целью обеспечения роста нефтяных цен страны-члены ОПЕК приняли меры по заморозке добычи нефти на уровне 32,5 млн. баррелей в сутки, что привело к стабилизации цен на нефть в декабре 2016 г. на уровне 52,08 долл. за баррель. Ценовой коридор, в котором колебались котировки марки Brent в 2017 г. составлял 44,78 долл. США/барр. (21.06.17 г.) – 66,87 долл. США/барр. (29.12.17 г.), средняя цена за 2017 г. – 54,72 долл. США/барр. Договоренности о продлении соглашения по ограничению добычи нефти между странами ОПЕК+ до конца 2018 года, очевидно, поддержит цены на нефть на 2018 г.
- ▶ На финансовую систему РФ в 2015-2017 гг. повлиял процесс отбора лицензий у неэффективных банков Центральным банком, в результате которого за период с января 2015 г. по декабрь 2016 г. ЦБ РФ было отозвано 190 банковских лицензий. В 2017 г. было отозвано 47 банковских лицензий, 7 банков подверглись реорганизации – наблюдается заметное смягчение политики ЦБ РФ по сокращению российского банковского сектора. Концентрация активов банковской системы продолжается, растет доля крупнейших банков (в первую очередь – контролируемые государством)
- ▶ Инфляционная динамика способствовала постепенному смягчению денежно-кредитной политики ЦБ РФ и снижению ключевой ставки: с 10% в начале 2017 г. до 7,75% в декабре (понижение на 25 б. п. в марте, а затем в декабре на 50 б. п.) решение было принято с целью стимулирования экономического развития и роста кредитования экономики

### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России в 2017-2023 гг.



Источник: IHS  
Примечание: Ф – факт, П – прогноз

### Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в 2017-2023 гг.



Источник: IHS  
Примечание: Ф – факт, П – прогноз

### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным IHS, за 2017 г., общий рост потребительских цен составил 3,7%, темп роста потребительских цен в России в 2018 г. сократится до 3,5%
- ▶ Долгосрочный прогноз МЭР РФ предусматривает, что среднегодовой темп роста потребительских цен к 2030 г. повысится до 4,0%
- ▶ IHS оценивает темп роста цен производителей в России в 2017 г. на уровне 8,4%
- ▶ Согласно данным Росстата о социально-экономическом положении России, показатель добычи полезных ископаемых в 2017 г. возрос, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, и составил 101,0%. За 2017 г. объем производства в обрабатывающих отраслях промышленности увеличился на 0,2%, производство продукции сельского хозяйства увеличилось на 2,4%
- ▶ По данным IHS, промышленное производство снизилось на 1,7% в 4 кв. 2017 г. Возрастающие цены производителя, рынок труда и дорогие условия кредитования, уменьшат рост объема промышленного производства, ухудшенный обязательством сокращений нефтедобычи в соответствии с Венским соглашением 2016 г. между ОПЕК и 11 энергопроизводящими странами, не входящими в ОПЕК. Поэтому объем промышленного производства расширился только на 1.0% в 2017. Однако, сектор, как предполагается, вырастет на 2,2% в 2018 г., составляя в среднем приблизительно 2,1% в среднесрочной перспективе

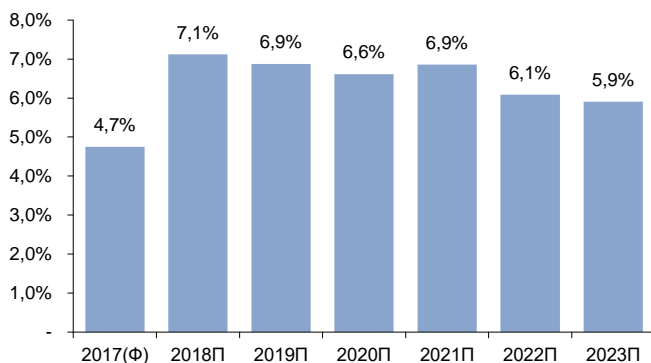
### Капитальные вложения

- ▶ По данным банка России за 1 пол. 2017 г. объем поступивших прямых инвестиций в Россию составил 17,4 млрд долларов против 7,5 млрд долларов за аналогичный период 2016 г.
- ▶ По данным Росстата, инвестиции в основной капитал в РФ в 2017 г. выросли на 4,4% и в абсолютном выражении составили 15 трлн 966,8 млрд рублей. Согласно предварительной оценке ведомства, ВВП России в прошлом году в текущих ценах составил 92 трлн 81,9 млрд рублей. Таким образом, доля инвестиций в основной капитал достигла примерно 17,34% ВВП

### Платежный баланс

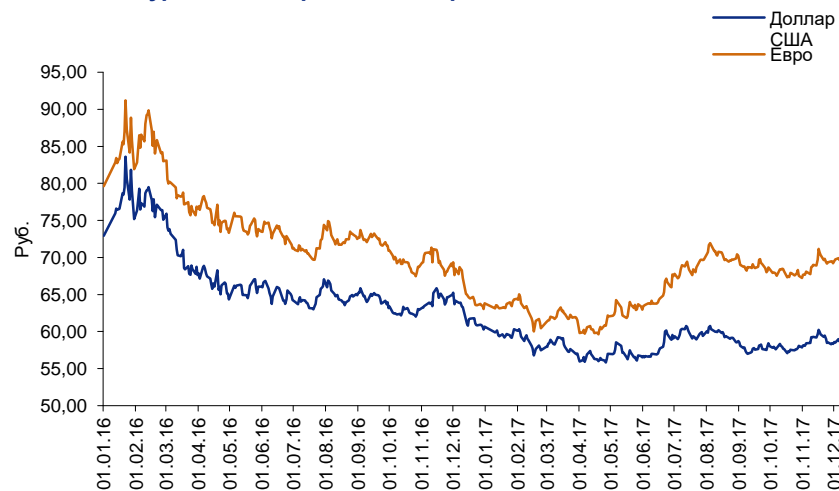
- ▶ Согласно данным Федеральной таможенной службы (ФТС) в январе-декабре 2017 г. внешнеторговый оборот России составил 587,6 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабром 2016 г. увеличился на 24,7%
- ▶ Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 130,6 млрд долл. США, что на 26,5 млрд долл. США больше, чем в январе-декабре 2016 г.
- ▶ Экспорт России в январе-декабре 2017 г. составил 359,1 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабром 2016 г. увеличился на 24,8%

### Прогноз роста номинальной среднемесячной заработной платы в России в 2017-2023 гг.



Источник: IHS  
Примечание: Ф – факт, П – прогноз

### Динамика курсов доллара США и евро в 2016-2017 гг.



Источник: Данные ЦБ РФ

### Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ IHS оценивает в 2017 г. увеличение реальной заработной платы на уровне 4,7% по сравнению с 2016 г.
- ▶ По оценке Федеральной службы государственной статистики, реальные располагаемые доходы россиян в январе 2018 г. по сравнению с показателем за аналогичный период предыдущего года не изменились, а по отношению к декабрю 2017 г. снизились на 49,7%
- ▶ В целом в 2017 г. денежные доходы в среднем на душу населения составили 31 475 рублей (рост на 2,4% к 2016-му), среднемесячная начисленная заработная плата – 39 085 рублей (+7,2% год к году), а реальная зарплата выросла на 3,4%

### Валютный курс

- ▶ На 31 декабря 2017 г. курс доллара составил 57,60 руб./долл. США, а курс евро – 68,87 руб./евро. В целом за 2016-2017 гг. произошло укрепление курса национальной валюты, в т.ч. этому способствовало соглашение об ограничении добычи нефти, которое зафиксировало цены на нефтяные ресурсы и соответственно стоимость национальной валюты. В течение 2015 г. ослабление курса рубля, начавшееся в конце 2013 г., продолжалось. По данным Центрального Банка РФ, курс доллара США на 31 декабря 2015 г. составил 72,88 руб./долл. США, а курс евро – 79,70 руб./евро, в то время как в начале 2015 г. курс доллара США составлял 56,24 руб./долл. США, курс евро – 68,37 руб./евро

**2017 г. характеризуется постепенной стабилизацией состояния экономики России. Рост национальной экономики вызван относительной стабилизацией цен на нефть, ростом промышленного сектора а так же снижением оттока капитала и укрепления национальной валюты**

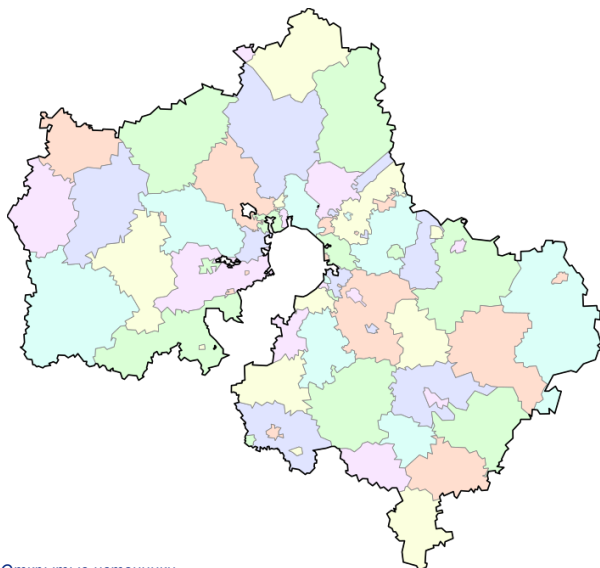


### Герб Московской области



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: 44 379 кв. км; население: 7 318 647 чел. на 2016 г.
- ▶ Географическое положение: расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с г. Москвой
- ▶ Климат: умеренно континентальный

### Экономика

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

## Краткая характеристика региона (2/2)

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

### Транспорт

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

### Краткая характеристика г. Долгопрудный

#### Основная информация

- ▶ Долгопрудный — город областного подчинения в Московской области России в непосредственной близости от г. Москвы (граница города примыкает к границе г. Москвы и проходит по МКАД)
- ▶ Площадь города – 30,52 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 100 567 чел. (2016 г.)
- ▶ На юге и востоке город практически сливается с северными окраинами Москвы, с запада ограничен каналом имени Москвы (на противоположном берегу канала – город Химки), а с севера – рекой Клязьмой и Клязьминским водохранилищем

#### Экономика

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

#### Транспорт

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

## Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

## Анализ рынка торговой недвижимости Московской области

### Общая информация

- ▶ По информации пресс-службы Минстроя Подмосковья, объем ввода коммерческой недвижимости в Московской обл. за последние два года вырос на 20%. В январе-мае 2017 г. площадь введенных в эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости в Подмосковье составила 967 тыс. кв. м – это на 20 % больше по сравнению с тем же периодом 2015 г.
- ▶ На первом месте по объемам ввода коммерческой недвижимости за пять месяцев 2017 г. по-прежнему находятся объекты логистического назначения (344,5 тыс. кв. м). Площадь сданных за этот период объектов административного (офисного) назначения составила 168,7 тыс. кв. м, объектов торговли – 190 тыс. кв. м
- ▶ В первые пять месяцев 2017 г. в Московской области началось строительство новых коммерческих помещений площадью более 2,4 млн кв. м. Прирост выданных разрешений на новое строительство по отношению к 2015 г. (1,7 млн кв. м коммерческих объектов) составляет около 30%
- ▶ Среди разрешенных к строительству площадей за прошедший период 2017 г. 1,1 млн кв. м – это объекты торговли, 749 тыс. кв. м – объекты промышленности и производства, более 568 тыс. кв. м – складские помещения
- ▶ В настоящее время в Московской обл. заморожено большое число торговых площадей. По состоянию на май 2017 г., по объему замороженных проектов лидируют г. Мытищи (228,4 тыс. кв. м), г. Химки (172 тыс. кв. м), г. Пушкино (153,4 тыс. кв. м), г. Подольск (131,9 тыс. кв. м) и г. Одинцово (107,8 тыс. кв. м). При этом в г. Пушкино и г. Подольске обеспеченность торговыми площадями находится на минимальном уровне, что свидетельствует о том, что проекты в этих городах имеют наибольший потенциал. Даже с учетом проектов ТРЦ, уже строящихся в данных городах, в случае их реализации потенциал рынков еще не будет исчерпан
- ▶ В целом основными причинами заморозки строительства объектов или отложенного выхода на строительную площадку стали кризисы 2008 и 2014 гг., которые существенно отразились на финансовом состоянии девелоперов и рынке недвижимости в целом

- ▶ В 2014 г. к финансовым проблемам добавилось и резкое сокращение спроса со стороны ритейлеров на торговые помещения – многие открывшиеся ТРЦ демонстрировали крайне низкую заполняемость площадей. В том числе, поэтому часть девелоперов приняло решить отсрочить строительство новых проектов
- ▶ Крупнейшие планируемые к строительству торговые объекты Подмосковья:
  - Компания Metro Cash & Carry получила разрешение на строительство нового торгового центра на Минском шоссе в с/п Жаворонковское, вблизи дер. Ликино в Одинцовском районе Подмосковья. Объем инвестиций составит 1,4 млрд руб. Общая площадь торгового центра составит 9,4 тыс. кв. м. Сдача объекта в эксплуатацию намечена на второй квартал 2019 г.
  - Немецкий концерн Tengelmann Group (владеет сетью магазинов стройматериалов OBI и дискаунтеров Plus) инвестирует 1 млрд руб. в строительство торгового центра OBI в подмосковном Дмитрове. Общая площадь торгового центра формата DIY («Сделай сам») составит 9,7 тыс. кв. м
  - Компания «Иммошан Россия» (входит в Auchan Holding) приступила к строительству торгово-развлекательного центра «Акварель Пушкино» площадью более 120 тыс. кв. м на 33-м километре Ярославского шоссе в Пушкинском районе Подмосковья. ТРЦ «Акварель» будет включать в себя торговые галереи с известными мировыми и российскими брендами, гипермаркет «АШАН», многозальный кинотеатр, кафе, рестораны, фудкорт, досуговый центр для детей и молодежи, а также отдельно стоящий магазин товаров для дома и ремонта. Открытие ТРЦ запланировано на четвертый квартал 2018 г.

### Основные тенденции

- ▶ На фоне продолжающегося активного жилого строительства в Московском регионе в составе многих ЖК появляются новые районные и окружные торговые центры, а также торговые объекты формата street-retail, для обеспечения населения торговой инфраструктурой шаговой доступности
- ▶ По-прежнему некоторые города Подмосковья остаются не обеспеченными профессиональными ТЦ, однако, районы ближайшего Подмосковья заполнены предложением: в Котельниках (Люберецкий р-н) обеспеченность торговыми площадями на 1 000 жителей в 14,5 раз больше, чем в столице: 6 100 кв. м против 420 кв. м. Самым перспективным направлением становится ближайшее Подмосковье. Средний показатель обеспеченности торговыми площадями для центров, расположенных на удалении более 30 км, не превышает 150-200 кв. м на тысячу жителей
- ▶ Большие перспективы развития качественных торговых объектов в Московской области возможны с реализацией программы властей Подмосковья по строительству ТПУ на крупных железнодорожных станциях

- Всего планируется строительство до 120 ТПУ, в состав которых могут быть включены торговые, деловые и социальные объекты

### *Обеспеченность торговыми площадями*

- Специалистами компании RRG была рассчитана перспективная обеспеченность торговыми площадями всех городов, сельских населенных пунктов и поселков Московской области. К примеру, если взять пул городов, население которых к 2019 превысит 50 тыс. человек, наивысшие показатели то обеспеченности будут демонстрировать Мытищи - 841 кв. м на тысячу жителей, на втором месте окажутся Химки - 624,6 кв. м, на третьем - Красногорск - 590,5 кв. м, далее - Наро-Фоминск - 586,4 кв. м, Дмитров - 551,3 кв. м. В случае ввода в эксплуатацию ТРЦ «Акварель» в Пушкино в рассматриваемые сроки, данный город займет третье место с показателем - 606,4 кв. м на тысячу жителей (без учета данного объекта - 95,7 кв. м)
- Самыми перспективными рынками с населением свыше 100 тыс. человек и низкой обеспеченностью торговыми площадями станут: Щелково (131,6 кв. м), Воскресенск (184,9 кв. м), Подольск (199,8 кв. м), Балашиха (218,1 кв. м), Раменское (245,7 кв. м)
- Минимальные показатели будут фиксироваться в таких городах как: Кимры, Истра - 0, Звенигород (57,1 кв. м), Фрязино (65,5 кв. м), Дубна (103,7 кв. м), Бронницы (107,3 кв. м), Ивантеевка (130,1 кв. м на 1 тысячу жителей). В этих городах есть потенциал, но девелоперам необходимо внимательно подходить к формированию концепции

### *Спрос и предложение*

- За 2016 г. получили разрешения на строительство порядка 5,6 миллионов квадратных метров нежилой недвижимости, в том числе более 1 млн кв. м торговых площадей
- В торговых центрах, открывшихся в Московском регионе в 2016 г., работало 35-45% помещений. Однако к концу года показатель вакантных площадей сократился, и на 4 кв. 2016 г. средняя фактическая заполняемость достигла 70%, без учета строительства под нужды арендатора (built-to-suit) и арендаторов на этапе отделки помещений
- Учитывая положительную динамику заполнения торговых площадей в новых торговых центрах, а также сравнительно небольшой объем планируемого ввода в 2017 г., по прогнозам компании Colliers, уровень вакантности торговых площадей в качественных торговых центрах может снизиться и составить 9%
- На удалении свыше 30 км от МКАД преобладают районные и микрорайонные торговые центры, функционирует большое количество некачественных, морально устаревших торговых объектов

- Число морально устаревших торговых комплексов в Московском регионе аналитики RRG оценивают около 100. Срок полезного использования торгового центра составляет от 20 до 100 лет, его моральное устаревание происходит гораздо быстрее, он уже не может приносить владельцам максимальный доход и нуждается в реконцепции
- Что касается распределения объема площадей действующих торговых центров Московской обл. по зонам удаленности от МКАД, то здесь наибольшая доля приходится суммарно на города, удаленные от столицы не более чем на 30 км, к которым относятся, в том числе, Красногорск, Химки, Мытищи, Балашиха, Реутов, Люберцы и другие. На города, расположенные на расстоянии 30-60 км от Москвы, приходится 12% общего количества арендопригодных площадей в Московской области, и около 18% от общей арендопригодной площади приходится на города, удаленные на 60-90 км. Менее всего качественных торговых площадей приходится на города Московской области, расположенные далее 90 км от Москвы, к которым относятся Дубна и Луховицы
- В рейтинге подмосковных торговых центров, составленном агентством RRG, лидирующие строчки заняли «Июнь» Мытищи – 10 баллов, «Отрада» на Пятницком шоссе – 9,3 балла, «Красный Кит» Мытищи – 8,9, «Зеленопарк» Ржавки – 8,6 баллов, «Реутов Парк» в Реутове – 8,5, XL-3 Мытищи – 7,7; «Июнь» Красногорск -7,7; «Выходной» Люберцы – 6,7, «Капитолий» Сергиев Посад – 6,5, «Светофор» Люберцы – 6,3 балла

### *Коммерческие условия*

- Чаще всего арендные ставки номинируются в рублях (в среднем на срок от трех месяцев и выше), либо фиксируется валютный коридор
- Средняя цена предложений по продаже – 54 849 руб./ кв. м. Анализ рынка, проведенный Исполнителем, показал, что на Дату оценки минимальная цена предложения о продаже торговой недвижимости в Московской области составила около 19 033 руб./кв. м, максимальная – 95 308 руб./кв. м.
- Анализ рынка, проведенный Исполнителем, показал, что минимальная ставка аренды торговой недвижимости и в Московской области на Дату оценки составила 9 600 руб./кв. м/год, максимальная – 10 800 руб./кв. м/год. Средняя ставка находилась на уровне 10317 руб./кв. м/год
- Отдельно стоит отметить, что для анализа рынка были выбраны сопоставимые по площади с оцениваемым объекты. Также анализ по фактору местоположения был ограничен сопоставимыми по основным экономическим и ценообразующим характеристикам городами

# Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (3/6)

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

## Предложения по продаже торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м	Источник
г. Мытищи, Олимпийский пр-т, д. 36, к. 3	1 364,0	130 000 000	95 308	<a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/157656822/">https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/157656822/</a>
г. Мытищи, ул. Силикатная	1 261,0	24 000 000	19 033	<a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/164151317/">https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/164151317/</a>
г. Мытищи, Вокзальная площадь, д. 2	2 455,2	150 000 000	61 095	<a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/165795489/">https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/165795489/</a>
г. Королев, туп. Фрунзенский, д. 1А	1 871,0	140 000 000	74 826	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/commercial/169486175/">https://korolev.cian.ru/sale/commercial/169486175/</a>
г. Мытищи, мкр Грибки	400,0	14 990 000	37 475	<a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/167847152/">https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/167847152/</a>
г. Королев, ул. Пионерская, 30а	1 376,0	120 000 000	87 209	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/commercial/169514232/">https://korolev.cian.ru/sale/commercial/169514232/</a>
г. Балашиха, ул. Западная, д. 2	2 300	80 000 000	34 783	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/167361375/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/167361375/</a>
г. Реутов, ул. Транспортная, 2в	3 620	150 000 000	41 436	<a href="https://reutov.cian.ru/sale/commercial/166127777/">https://reutov.cian.ru/sale/commercial/166127777/</a>
г. Балашиха, Вишняковское ш., 42	2 613	111 000 000	42 480	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/159080578/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/159080578/</a>
<b>Минимальная цена, руб./кв. м</b>			<b>19 033</b>	
<b>Максимальная цена, руб./кв. м</b>			<b>95 308</b>	
<b>Средняя цена, руб./кв. м</b>			<b>54 849</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

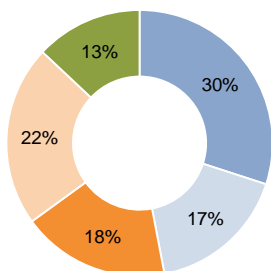
## Предложения об аренде торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв.м	Ставка, руб./мес.	Ставка, руб./кв.м/год	Источник
г. Мытищи, 1-й Красноармейский пер., д. 11А	100,0	80 000	9 600	<a href="https://www.avito.ru/mytishchi/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ot_16_do_70_m2_831473324">https://www.avito.ru/mytishchi/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ot_16_do_70_m2_831473324</a>
г. Балашиха, ул. Чехова 4	500,0	400 000	9 600	<a href="http://mrochet.ru/object/2422643">http://mrochet.ru/object/2422643</a>
г. Балашиха, ш. Носовихинское, д. 230а	375,0	300 000	9 600	<a href="http://mrochet.ru/object/2426240">http://mrochet.ru/object/2426240</a>
г. Мытищи, Ярославское ш., 116с1	200,0	140 000	8 400	<a href="https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/170219493/">https://mytishchi.cian.ru/rent/commercial/170219493/</a>
г. Балашиха, Разинское ш., 12	60,0	48 000	9 600	<a href="https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/161769044/">https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/161769044/</a>
г. Балашиха, ул. Жилгородок, д. 44А	75,0	63 750	10 200	<a href="https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/154263369/">https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/154263369/</a>
г. Балашиха, ул. Маяковского, д. 14А	900,0	800 000	10 667	<a href="https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/152213707/">https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/152213707/</a>
г. Долгопрудный, ул. Октябрьская, д. 29	100,0	90 000	10 800	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-dolgoprudnyy-210639098">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-dolgoprudnyy-210639098</a>
<b>Минимальная ставка, руб./кв. м/год</b>			<b>9 600</b>	
<b>Максимальная ставка, руб./кв. м/год</b>			<b>10 800</b>	
<b>Средняя ставка, руб./кв. м/год</b>			<b>10 317</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

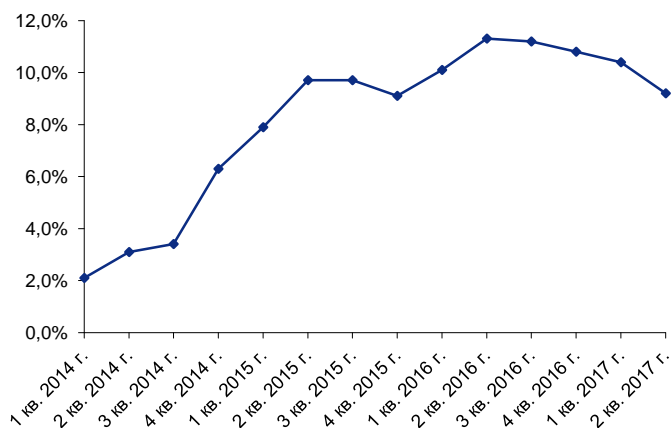
## Структура спроса на складскую недвижимость в разрезе типов арендаторов

■ Ритейлеры  
■ Логистические компании  
■ Прочие  
■ Дистрибьюторы  
■ Производственные компании



Источник: Colliers International

## Объем вакантных площадей, %



Источник: Colliers International

## Анализ рынка складской недвижимости Московского региона

### Предложение

- ▶ По итогам 1 пол. 2017 г. общее предложение качественных складских объектов в Московском регионе достигло 12,97 млн кв. м, объем ввода составил 195 000 кв. м. По сравнению с аналогичным показателем 1 пол. 2016 г. объем введенных складских площадей увеличился на 33%. 67% от общего объема введенных в 1 пол. 2017 г. складских комплексов строились для дальнейшей сдачи в аренду. Одним из наиболее известных спекулятивных объектов, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2017 г., стал блок 2.4 в логистическом парке «Север 2» общей площадью около 25 000 кв. м. Крупнейшим объектом, реализованным в формате built-to-suit и введенным в эксплуатацию во 2 кв. 2017 г., является склад компании BMW площадью около 35 000 кв. м в рамках логистического парка «PNK-Бекасово». Следует отметить, что 52% от общего объема введенных в 1 пол. 2017 г. складских площадей расположены на севере Московского региона

### Спрос

- ▶ По итогам 1 пол. в Московском регионе арендовано и куплено около 500 000 кв. м складских площадей, что на 21% превышает аналогичный показатель 2016 г. Наибольший спрос сформирован сегментом ритейла. Средний объем сделки в данном сегменте по итогам 1 пол. 2017 г. составил 10 000 кв. м, что почти на 30% превышает аналогичный показатель 2016 г. Крупные ритейлеры, такие как Castorama и Leroy Merlin, продолжают расширяться в рамках текущих складских комплексов, арендуя дополнительные площади. Второе место в структуре спроса занял сегмент компаний-производителей. Одной из крупнейших сделок в данном сегменте стала аренда производителем шин Yokohama более 10 500 кв. м в складском комплексе «Никольское»

### Тенденции и прогнозы

- ▶ По прогнозам специалистов Colliers International, в связи с низким уровнем ввода новых объектов и высоким спросом на готовые складские комплексы, доля вакантных площадей снизится и к концу года зафиксируется на уровне 6-7%. Объем сделок к концу года будет сопоставим с показателем 2016 г. Существенных изменений в запрашиваемых ставках аренды до конца 2017 г. не произойдет. До конца 2017 г. будет введено около 400 тыс. кв. м качественных складских объектов. Большинство объектов строятся спекулятивно в рамках уже существующих складских комплексов

### Коммерческие условия

- ▶ По итогам 1 пол. 2017 г. запрашиваемая ставка аренды на объекты класса А в Московском регионе находится в диапазоне 3 400 - 4 000 руб./кв. м/год в зависимости от расположения складского комплекса и объема арендуемого блока

## Предложения о продаже коммерческой земли в Московской области

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на объявление
Долгопрудный городской округ, Долгопрудный, Лихачевский проезд, ш. Дмитровское (4 км до МКАД)	7 000	70 000 000	10 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164311845">https://www.cian.ru/sale/commercial/164311845</a>
Ивантеевка городской округ, Ивантеевка, Станционный проезд, ш. Фряновское (17 км до МКАД)	10 000	30 000 000	3 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/161305336">https://www.cian.ru/sale/commercial/161305336</a>
Ивантеевка городской округ, Ивантеевка, Станционный проезд, ш. Ярославское (20 км до МКАД)	1 000	25 000 000	25 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162199000">https://www.cian.ru/sale/commercial/162199000</a>
Ивантеевка городской округ, Ивантеевка, улица Новоселки, 1А	6 100	10 000 000	1 639	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188503162">https://www.cian.ru/sale/commercial/188503162</a>
Королев городской округ, Королев, Первомайский мкр, Советская улица, 2	1 800	30 000 000	16 667	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/189982514">https://www.cian.ru/sale/commercial/189982514</a>
Королев городской округ, Королев, Пионерская улица, 51Г, ш. Ярославское (10 км до МКАД)	3 900	30 000 000	7 692	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166799273">https://www.cian.ru/sale/commercial/166799273</a>
Мытищинский район, Мытищи городской округ, д. Аббакумово, ш. Дмитровское (10 км до МКАД)	5 000	20 000 000	4 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/6294844">https://www.cian.ru/sale/commercial/6294844</a>
Мытищинский район, Мытищи городской округ, д. Аббакумово, ш. Дмитровское (8 км до МКАД)	5 000	20 000 000	4 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188715986">https://www.cian.ru/sale/commercial/188715986</a>
Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, Олимпийский проспект	8 000	100 000 000	12 500	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188545099">https://www.cian.ru/sale/commercial/188545099</a>
Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, проезд 159-й, вл8с1, ш. Ярославское (5 км до МКАД)	3 000	29 500 000	9 833	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/166831735">https://www.cian.ru/sale/commercial/166831735</a>
Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, улица Колпакова, 2, ш. Осташковское (7 км до МКАД)	1 800	10 000 000	5 556	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179121552">https://www.cian.ru/sale/commercial/179121552</a>
Мытищинский район, Мытищи городской округ, Мытищи, шоссе Волковское, 39, ш. Осташковское (2 км до МКАД)	3 000	18 000 000	6 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/170889455">https://www.cian.ru/sale/commercial/170889455</a>
Мытищинский район, Мытищи городской округ, пос. Кардо-Лента, улица Южная, ш. Осташковское	7 400	21 386 000	2 890	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164220328">https://www.cian.ru/sale/commercial/164220328</a>
Мытищинский район, Мытищи городской округ, пос. Кардо-Лента, улица Южная, ш. Осташковское (13 км до МКАД)	5 000	18 000 000	3 600	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163664924">https://www.cian.ru/sale/commercial/163664924</a>
Пушкинский район, пос. Лесные Поляны, ш. Ярославское (10 км до МКАД)	2 121	8 000 000	3 772	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/171095255">https://www.cian.ru/sale/commercial/171095255</a>
Пушкинский район, Пушкино, Учинская улица, 16, ш. Ярославское (20 км до МКАД)	2 111	14 000 000	6 632	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/174977694">https://www.cian.ru/sale/commercial/174977694</a>
Солнечногорский район, д. Черная Грязь	4 900	16 900 000	3 449	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/191068710">https://www.cian.ru/sale/commercial/191068710</a>
Солнечногорский район, д. Черная Грязь, ш. Ленинградское (14 км до МКАД)	1 827	23 000 000	12 589	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/151499330">https://www.cian.ru/sale/commercial/151499330</a>
Солнечногорский район, Луневское с/пос, д. Чашниково, ш. Шереметьевское (13 км до МКАД)	1 888	6 400 000	3 390	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/190717719">https://www.cian.ru/sale/commercial/190717719</a>
Солнечногорский район, пос. Лунево, ш. Ленинградское (12 км до МКАД)	8 063	18 000 000	2 232	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/170740345">https://www.cian.ru/sale/commercial/170740345</a>
Химки городской округ, Химки, 9 Мая улица, вл16а, ш. Ленинградское (4 км до МКАД)	3 500	65 000 000	18 571	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/150355166">https://www.cian.ru/sale/commercial/150355166</a>
Химки городской округ, Химки, Клязьма-Старбеево мкр, Вашутино кв-л, ш. Ленинградское (7 км до МКАД)	5 000	15 000 000	3 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149641986">https://www.cian.ru/sale/commercial/149641986</a>
Химки городской округ, Химки, Клязьма-Старбеево мкр, ш. Ленинградское (10 км до МКАД)	10 000	35 000 000	3 500	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/147902104">https://www.cian.ru/sale/commercial/147902104</a>
Химки городской округ, Химки, Клязьма-Старбеево мкр, ш. Ленинградское (12 км до МКАД)	3 000	10 500 000	3 500	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/190881578">https://www.cian.ru/sale/commercial/190881578</a>
Химки городской округ, Химки, Клязьма-Старбеево мкр, ш. Ленинградское (6 км до МКАД)	3 000	10 500 000	3 500	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188621143">https://www.cian.ru/sale/commercial/188621143</a>
Химки городской округ, Химки, Ленинградское шоссе, ш. Ленинградское (170 км до МКАД)	2 100	27 000 000	12 857	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/184886488">https://www.cian.ru/sale/commercial/184886488</a>
Химки городской округ, Химки, Парковая улица, ш. Ленинградское (2,5 км до МКАД)	3 000	25 000 000	8 333	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163596350">https://www.cian.ru/sale/commercial/163596350</a>
Химки городской округ, Химки, Подрезково мкр, ш. Ленинградское (9 км до МКАД)	2 000	6 200 000	3 100	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/180416848">https://www.cian.ru/sale/commercial/180416848</a>
Химки городской округ, Химки, Подрезково мкр, ш. Ленинградское (9 км до МКАД)	5 000	19 000 000	3 800	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/180420057">https://www.cian.ru/sale/commercial/180420057</a>

## Предложения о продаже коммерческой земли в Московской области (продолжение)

Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на объявление
Химки городской округ, Химки, Пойма садовое товарищество, ш. Ленинградское (11 км до МКАД)	5 133	12 750 000	2 484	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169404726">https://www.cian.ru/sale/commercial/169404726</a>
Химки городской округ, Химки, Сходня мкр, Горная улица	5 005	39 000 000	7 792	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/191023930">https://www.cian.ru/sale/commercial/191023930</a>
Химки городской округ, Химки, улица Лавочкина	6 300	29 000 000	4 603	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157826782">https://www.cian.ru/sale/commercial/157826782</a>
Химки городской округ, Химки, ш. Ленинградское (5 км до МКАД)	2 700	9 000 000	3 333	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/151885902">https://www.cian.ru/sale/commercial/151885902</a>
Химки городской округ, Химки, шоссе Шереметьевское, ш. Ленинградское (12 км до МКАД)	10 000	35 000 000	3 500	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162022329">https://www.cian.ru/sale/commercial/162022329</a>
Щелковский район, д. Серково, улица Полевая, ш. Щелковское (14 км до МКАД)	3 500	6 000 000	1 714	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165207370">https://www.cian.ru/sale/commercial/165207370</a>
Щелковский район, д. Серково, улица Полевая, ш. Щелковское (16 км до МКАД)	5 500	10 500 000	1 909	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/174086019">https://www.cian.ru/sale/commercial/174086019</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>1 639</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>25 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>6 387</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ рынка земельных участков под коммерческую застройку Московской области

### Спрос и предложение

- ▶ Стоимость земельных участков под коммерческую застройку, зависит от: удаленности от МКАД, подъездных путей, наличия коммуникаций, обременений, которые могут препятствовать строительству, вида земельного участка, юридической чистоты документов
- ▶ Рынок земли отражает общие тенденции на рынке недвижимости. Требования покупателей к качеству земли и наличию на ней готовой инфраструктуры становятся выше и строже. Например, все чаще критерием при покупке земли становится предоставление от продавца исходной сопроводительной документации на обеспечение всех коммуникаций. На рынке земельных участков под коммерческую застройку требования по обеспечению участка всеми коммуникациями выше, чем, например, для участков промышленного назначения
- ▶ Основным спросом в данном сегменте пользуются участки до 0,2 га под придорожный сервис и объекты общественного питания на основных трассах в небольшом удалении от г. Москвы

- ▶ Также значительное влияние на стоимость Подмосковной земли оказывает ее локальное местоположение, к которому, помимо прочего, относится направление по отношению к г. Москве. К примеру, стоимость земли, расположенной в восточной стороне, как правило, значительно дешевле земли, расположенной к западу от столицы. Это связано с престижностью направления, загруженностью основных магистралей, степенью застроенности и прочими факторами
- ▶ По данным агентства «Инвест-Недвижимость», наибольшее количество земельных участков предлагается по южному направлению, далее по количеству предложений следует северное направление

### Коммерческие условия

- ▶ Анализ рынка, проведенный Исполнителем, показал, что на Дату оценки минимальная цена предложения по продаже земельного участка под коммерческую застройку в Московской области на составила 1 639 руб./кв. м, максимальная – 25 000 руб./кв. м. Средняя цена составила 6 387 руб./кв. м
- ▶ Отдельно стоит отметить, что для анализа рынка были выбраны сопоставимые по площади с оцениваемым объекты. Также анализ по фактору местоположения был ограничен сопоставимыми по основным экономическим и ценообразующим характеристикам городами



	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13
<b>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</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	29
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ Общая методология определения рыночной (справедливой) стоимости	42
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	45
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	46
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом	60
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	73
<b>Приложения</b>	75

## Общий подход к определению справедливой стоимости

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

## Вид определяемой стоимости

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

## Подходы к определению справедливой стоимости

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

### Затратный подход

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

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

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

где

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

CZU – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

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

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

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

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

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

- ▶ Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:
  - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный
  - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
  - определение прибыли предпринимателя
  - определение износа и устареваний
  - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
  - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

Методология определения стоимости земельного участка представлена далее

### *Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства*

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

### *Определение накопленного износа*

- ▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости
  - Физический износ ( $I_{\text{физ}}$ ) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта
  - Функциональное устаревание ( $Y_{\text{фун}}$ ) – 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 ( $Y_{\text{экон}}$ ) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

### *Определение прибыли предпринимателя*

- ▶ Прибыль предпринимателя ( $\Pi_{\text{дев}}$ )
  - Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте
  - Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

### Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
  - Наличие достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
  - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
  - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
  - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
    - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода
    - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
    - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

### Доходный подход

- ▶ Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Условия применения доходного подхода
  - Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы
- ▶ Методология доходного подхода
  - В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
  - В соответствии с п. 23 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках доходного подхода:
    - ▶ **Метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту
    - ▶ **Метод дисконтирования денежных потоков** применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость
    - ▶ **Метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

### Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 24 ФСО №1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 25 ФСО №1)

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

#### ▶ Затратный подход

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

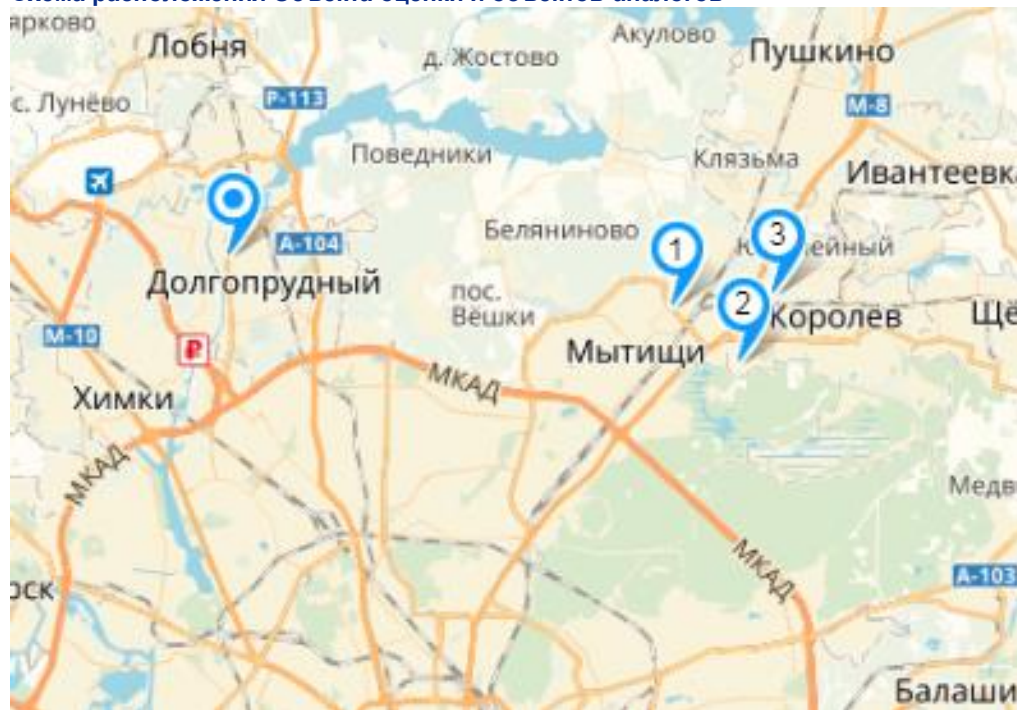
#### ▶ Сравнительный подход

- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода

#### ▶ Доходный подход

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

## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники.

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

Объект-аналог №1 (метка 1): Московская область, г. Мытищи, Олимпийский пр-т, д. 36, к. 3





Объект-аналог №2 (метка 2): Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, 30а

Объект-аналог №3 (метка 3): Московская область, г. Королев, туп. Фрунзенский, д. 1А

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

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

## Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская область, г. Мытищи, Олимпийский пр-т, д. 36, к. 3	Московская область, г. Королев, ул. Пионерская ул., 30а	Московская область, г. Королев, туп. Фрунзенский, д. 1А
<b>Линия застройки</b>	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
<b>Общая площадь, кв. м</b>	2 408,4	1 364,0	1 376,0	1 871,0
<b>Тип объекта</b>	комплекс зданий торгового-складского назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Инженерно-физическое состояние</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Состояние отделки</b>	торговые помещения в хорошем состоянии; в складских помещениях требуется проведение капитального ремонта	хорошее, в ремонте не нуждается	хорошее, в ремонте не нуждается	хорошее, в ремонте не нуждается
<b>Состав площадей (торговые/складские):</b>				
<i>площадь торговых помещений, кв. м</i>	2 110,5	1 364,0	1 376,0	1 871,0
<i>площадь складских помещений, кв. м</i>	297,9	-	-	-
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 498,0	2 000,0	1 191,0	1 651,0
<b>Передаваемые права на земельный участок</b>	собственность	собственность, долгосрочная аренда	собственность	собственность
<b>Наличие парковки</b>	организованная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	организованная парковка
<b>Наличие коммуникаций</b>	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация

## Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Наличие особых условий</b>	арендный бизнес отсутствует	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
<b>Дата предложения</b>	3 авг 2018	3 авг 2018	3 авг 2018	3 авг 2018
<b>Цена предложения, руб., с НДС</b>		132 000 000	120 000 000	140 000 000
<b>Цена предложения, руб./кв. м, с НДС</b>		96 774	87 209	74 826
<b>Контакт</b>		7 929 944-62-74 ILM Advisors	7 495 215-08-26 OXE Capital - Элитная Недвижимость	7 495 215-08-26 OXE Capital - Элитная Недвижимость
<b>Источник*</b>		<a href="https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/168512047/">https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/168512047/</a>	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/commercial/188799750/">https://korolev.cian.ru/sale/commercial/188799750/</a>	<a href="https://korolev.cian.ru/sale/commercial/188799918/">https://korolev.cian.ru/sale/commercial/188799918/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

\* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7



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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена предложения, руб., с учетом НДС</b>		132 000 000	120 000 000	140 000 000
<b>Площадь, кв. м</b>		1 364	1 376	1 871
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		132 000 000	120 000 000	140 000 000
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		132 000 000	120 000 000	140 000 000
<b>Особые условия</b>	арендный бизнес отсутствует	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия предложения, %</i>		-8,1%	-6,0%	-8,1%
Скорректированная стоимость, руб.		121 314 878	112 806 462	128 667 294
<b>Дата предложения</b>	03.08.2018	03.08.2018	03.08.2018	03.08.2018
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		121 314 878	112 806 462	128 667 294
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная стоимость, руб.		109 668 649	101 977 041	116 315 234
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		80 402	74 111	62 167
<b>Местоположение</b>	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская область, г. Мытищи, Олимпийский пр-т, д. 36, к. 3	Московская область, г. Королев, ул. Пионерская ул., 30а	Московская область, г. Королев, туп. Фрунзенский, д. 1А
<b>Город</b>	Долгопрудный	Мытищи	Королев	Королев
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-1%	6%	6%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		79 720	78 392	65 758
<b>Линия застройки</b>	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		79 720	78 392	65 758
<b>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</b>		-2 070	828	747
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		77 651	79 220	66 505

Источники: Анализ Исполнителя

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Качество передаваемых прав на земельный участок</b>	собственность	собственность, долгосрочная аренда	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		2,1%	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		79 309	79 220	66 505
<b>Наличие коммуникаций</b>	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 408,4	1 364,0	1 376,0	1 871,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-7%	-7%	-3%
<b>Тип объекта</b>	комплекс зданий торгового-складского назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
<b>Наличие парковки</b>	организованная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	организованная парковка
<i>Корректировка, %</i>		6%	6%	-
<b>Инженерно-техническое состояние объектов</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние объектов, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		<b>78 345</b>	<b>78 342</b>	<b>64 455</b>
<b>Состояние отделки</b>	торговые помещения в хорошем состоянии; в складских помещениях требуется проведение капитального ремонта	хорошее, в ремонте не нуждается	хорошее, в ремонте не нуждается	хорошее, в ремонте не нуждается
Площадь помещений с хорошим состоянием отделки, кв. м		1 364,0	1 376,0	1 871,0
Площадь помещений, требующих проведения ремонта, кв. м		-	-	-
<i>Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
<b>Общая корректировка, %</b>		-18%	-9%	-6%
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю (с учетом корректировки на торг), %</i>		22%	23%	20%
Вес, обратнопропорционально произведенных корректировок		0,325	0,309	0,365

Источники: Анализ Исполнителя

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Скорректированная стоимость торговых помещений, руб./кв. м</b>		<b>78 345</b>	<b>78 342</b>	<b>64 455</b>
<b>Удельная стоимость торговых помещений, руб./кв. м, с НДС</b>	<b>73 271</b>			
Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских помещений	0,60			
Удельная стоимость складских помещений в хорошем состоянии, руб./кв. м, с НДС	43 875			
Корректировка на состояние отделки складских помещений (стоимость проведения капитального ремонта), руб./кв. м, с НДС	5 500			
<b>Удельная стоимость складских помещений в фактическом состоянии, руб./кв. м, с НДС</b>	<b>38 375</b>			

Источники: Анализ Исполнителя

# Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (7/14)

Описание процесса оценки  
объекта оценки в части  
применения подходов к оценке

Определение корректировки на особые условия (арендный бизнес)						
Название	Ед. изм.	2018	2019	2020	2021	2022
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	67	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>%</b>	<b>13,27%</b>				
Период дисконтирования	-	0,45	1,39	2,39	3,39	4,39
Фактор дисконтирования		0,95	0,84	0,74	0,66	0,58
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	63	86	77	69	62
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	95	86	77	69	62
<b>Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>358</b>				
<b>Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>390</b>				
<b>Корректировка, %</b>		<b>-8,1%</b>				

Источники: Анализ Исполнителя

Корректировка на особые условия (арендный бизнес) в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Особые условия	арендный бизнес отсутствует	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
Площадь сданных в аренду помещений, кв. м		1 364,0	1 019,0	2 512,7
Площадь вакантных помещений, кв. м		-	357,0	-
Коэффициент заповняемости торговых площадей		1,0	0,74	1,0
<b>Корректировка на особые условия для здания без вакантных площадей</b>	<b>-8,1%</b>			
<b>Корректировка, %</b>		<b>-8,1%</b>	<b>-6,0%</b>	<b>-8,1%</b>

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

### Расчет корректировки на особые условия

- ▶ Объекты-аналоги представлены к продаже уже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес
- ▶ Расчет корректировки на особые условия, а именно, наличие арендного бизнеса, основывается на разнице в уровне вакантности по состоянию на Дату оценки, т. е. объекты-аналоги заполнены арендаторами на 100%, а оцениваемый только необходимо начать заполнять с нуля
- ▶ Период поиска арендаторов на сегодняшний день занимает достаточно длительный срок. В рамках настоящего Отчета период заповняемости объекта до 100% загрузки принят на уровне 4 месяцев
- ▶ Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между Объектом оценки и всеми объектами-аналогами, новый собственник не получит 33% годового дохода (4 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
- ▶ Таким образом, полученная корректировка на особые условия для объектов-аналогов №1 и №3 составила минус 8,1%
- ▶ Объект-аналог №2 находится в аренде частично: 1 019,0 кв. м сдано в аренду, 375,0 кв. м не арендовано на Дату оценки. Исполнителем была рассчитана доля площадей сданных в аренду, она составила 0,74: (375 кв. м (1 019 кв. м + 375 кв. м)). Таким образом, полученное ранее значение в 8,1% необходимо применить только к доле, сданной в аренду. Корректировка на особые условия (арендный бизнес) для объекта-аналога №2 составит минус 6% (8,1%\*0,74)

## Средняя стоимость 1 кв. м вторичного рынка жилья

Город	Средняя стоимость, долл. США/кв. м
Долгопрудный	1 520
Химки	1 683
Балашиха	1 438
Королев	1 437
Мытищи	1 533

Источники: <http://www.arn.ru/>

## Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Город	Долгопрудный	Мытищи	Королев	Королев
Средняя стоимость 1 кв. м, долл. США	1 520	1 533	1 437	1 437
<b>Корректировка, %</b>		<b>-1%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	2 408,4	1 364,0	1 376,0	1 871,0
Коэффициент	0,68	0,73	0,73	0,70
<b>Корректировка, %</b>		<b>-7%</b>	<b>-7%</b>	<b>-3%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет корректировки на местоположение

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

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

где

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

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

- ▶ Итоговый расчет корректировки приведен в таблице

## Расчет корректировки на площадь

- ▶ Расчет корректировки на площадь объекта приведен в таблице

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		132 000 000	120 000 000	140 000 000
Площадь зданий, кв. м (Sзд)	2 408,4	1 364,0	1 376,0	1 871,0
Площадь земельного участка, кв. м (Sзу)	2 498,0	2 000,0	1 191,0	1 651,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,04	1,47	0,87	0,88
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		-0,43	0,17	0,15
Удельный показатель справедливой стоимости земельного участка, руб./кв. м, с учетом НДС (Cзу)	4 824			
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. (K = ΔS'i * Cзу)		-2 070	828	747

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет корректировки на площадь земельного участка в составе комплекса

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

- Величина корректировки определялась в следующем порядке:

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

$$S' = S_{зу}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

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

где

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

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

- ▶ Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{зу}$$

где

Cзу - стоимость 1 кв. м земельного участка

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

## Обоснование введенных корректировок

### Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на особые условия:** все объекты-аналоги представлены к продаже уже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды. Величина данной корректировки для объектов-аналогов №1 и №3 составила минус 12,1%, а для объекта-аналога №2, который сдан в аренду не полностью – минус 9%. Подробный расчет данной корректировки приведен ранее
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 273, табл. 169, стр. 287, табл. 179), величина скидки при продаже офисно-торговых объектов по мнению оценщиков составляет 10,0%, по мнению сотрудников банков - 9,2%. Для данного расчета использовалось среднее значение этих величин, таким образом величина скидки на торг составила минус 9,6%

### Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки расположен в г. Долгопрудном, объект-аналог №1 расположен в г. Мытищи и объекты-аналоги №2 и №3 – в г. Королеве. Данные города можно считать сопоставимыми по местоположению, в частности по фактору удаленности от МКАД – основной транспортной магистрали г. Москвы. Тем не менее ценообразование на объекты коммерческой недвижимости может отличаться, в связи с различной степенью экономической и социальной развитости городов, при этом значительное влияние на стоимость объектов недвижимости могут оказывать такие факторы как: уровень жизни, плотность и качество окружающей застройки, обеспеченность объектами торговой и социальной инфраструктуры и прочие. Показателем, отражающим разницу в стоимости недвижимости может служить стоимость жилья. Для большей сопоставимости, Исполнителем в качестве единицы сравнения была выбрана средняя стоимость вторичной недвижимости на рынке жилья соответствующих городов. Источником информации для определения средней стоимости жилья является сайт «Анализ рынка недвижимости» (<http://www.arn.ru/>). Для объектов-аналогов №2 и №3 корректировка составила плюс 6%, для объекта-аналога №1 – минус 1%. Подробный расчет данной корректировки приведен ранее
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены внутриквартально, следовательно, применение корректировки не требуется

## Обоснование введенных корректировок (продолжение)

### Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса:** Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка. Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 2 070 руб./кв. м, для объекта-аналог №2 – плюс 828 руб./кв. м, для объекта-аналога №3 – плюс 747 руб./кв. м. Расчет и описание данной корректировки приведены ранее
- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», 2017 г., стр. 169, табл. 99). Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, и земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам №2 и №3 принадлежат на праве собственности, поэтому введение корректировки не требуется. Земельный участок, относящийся к объекту-аналогу №1 частично находится в долгосрочной аренде: 900 кв. м на праве собственности, 1 100 кв. м на праве долгосрочной аренды, поэтому для объекта-аналога №1 вводится корректировка. Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет коэффициент 0,85. Доля земельного участка, находящегося в аренде, составляет 0,55 от общей площади. Так как корректировка относится только к стоимости земельного участка, которая в среднем составляет 22% от всего комплекса (<http://www.avg.ru/prensa/press/2009/4/215>), то полученную корректировку нужно умножить на 22%. Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок для объекта-аналога №1 рассчитывается следующим образом:  $(0,55 * ((1/0,85) - 1)) * 22\%$  и составляет плюс 2,1%
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** Объект оценки и объекты-аналоги оснащены всеми необходимыми инженерными коммуникациями, поэтому введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2017 г., стр. 185, рис. 57). Зависимость удельной цены от площади земельного участка офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,7906 * x^{-0,124}$$

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

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



## Обоснование введенных корректировок (продолжение)

### Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и все объекты-аналоги оснащены парковочными зонами, однако у Объекта оценки и объекта-аналога №3 они организованные, а у объектов-аналогов №1 и №2 парковка стихийная. Так как Объект оценки и объекты-аналоги имеют внутриквартальное расположение и находятся на отдалении от активного машино потока, Исполнителем было принято решение использовать минимальное значение корректировки. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2017 г., стр. 175, рис. 97). Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой по нижней границе расширенного интервала составляет 1,06. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №1 и №2 составила плюс 6% и была рассчитана следующим образом:  $(1,06/1-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние объектов:** данная корректировка не вводилась, так как инженерно-техническое состояние Объекта оценки и всех объектов-аналогов сопоставимо
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** состояние отделки основного здания торгового назначения хорошее, что сопоставимо с состоянием отделки объектов-аналогов, поэтому введение корректировки не требуется

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

Параметр	Значение
Площадь здания торгового назначения, кв. м	2 110,5
Площадь здания вспомогательного назначения - склада, кв. м	297,9
Удельная стоимость торговых помещений, руб./кв. м, с НДС	73 271
Удельная стоимость складских помещений в фактическом состоянии, руб./кв. м, с НДС	38 375
Рыночная (справедливая) стоимость здания торгового назначения, руб. с НДС	154 638 096,68
Рыночная (справедливая) стоимость здания вспомогательного назначения - склада, руб. с НДС	11 431 838,42
<b>Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС</b>	<b>166 069 935,10</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение доли стоимости каждого здания в стоимости всего Объекта оценки

Параметр	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	Доля
Рыночная (справедливая) стоимость здания торгового назначения, руб. с НДС	154 638 096,68	0,93
Рыночная (справедливая) стоимость здания вспомогательного назначения - склада, руб. с НДС	11 431 838,42	0,07
<b>Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС</b>	<b>166 069 935,10</b>	<b>1</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	170 759 604,97	
2	Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	12 049 303,98	Подробный расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка приведен в Приложении 6
3	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	158 710 300,99	п. 1 - п. 2
4	Рыночная (справедливая) стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	125 207 990,89	Определение стоимости здания торгового назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,94/1,18
5	Рыночная (справедливая) стоимость здания вспомогательного назначения - склада, руб. без НДС	9 292 264,18	Определение стоимости здания вспомогательного назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,06/1,18
6	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	134 500 255,07	п. 4 + п. 5
	<b>Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. без НДС</b>	<b>146 549 559,05</b>	<b>п. 6 + п. 2</b>

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ В состав оцениваемого объекта, входит здание вспомогательного назначения – склад общей площадью 297,9 кв. м состояние отделки которого требует проведение капитального ремонта
- ▶ На основании полученного удельного показателя стоимости 1 кв. м для здания торгового назначения, применяя коэффициент удорожания/удешевления получим стоимость удельного показателя стоимости 1 кв. м для здания вспомогательного назначения – склада
- ▶ Коэффициент удорожания/удешевления определялся на основании статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода.», 2017 г., стр. 247, табл. 153). В данном справочнике имеется следующее данные: отношение удельной цены административно-офисной части комплекса к складской составляет коэффициент 1,67 (значение принято из расширенного интервала на максимальном уровне, так как у оцениваемого объекта назначение помещений торговое), при расчете отношения удельной цены складского к офисному составит коэффициент 0,6 (т. е. 1/1,67). В таблице приведен расчет удельного показателя стоимости 1 кв. м для склада с применением указанного коэффициента
- ▶ Дополнительно необходимо ввести корректировку на состояние отделки, так как здание требует проведение капитального ремонта. Стоимость проведения ремонта с учетом стоимости материалов составляет в среднем 5 500 руб./кв. м с НДС ([http://www.prestizhstroy.ru/price/otdelochnye\\_raboty\\_prajs/](http://www.prestizhstroy.ru/price/otdelochnye_raboty_prajs/))
- ▶ Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки представлен в таблице
- ▶ В итоге, рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила:
 

**146 549 559,05 руб., без НДС**

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

**12 049 303,98 руб. НДС не облагается**
- ▶ Подробный расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка приведен в Приложении 6

## 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 150 дней. Прогнозный период длится с 03.07.2018 г. по 31.12.2022 г., постпрогнозный период приходится на 2023 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 0,9 (среднее значение для зданий и встроенных помещений розничной торговли) согласно данным, опубликованным Ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1184-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi>)
- ▶ Для вспомогательного здания – склада арендопригодная площадь принята на уровне только основной площади и составила 297,9 кв. м

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки принят на основании рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2017 г., стр. 34, табл. 5, стр. 40, табл. 10; «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.», 2017 г., стр. 30, табл. 2, стр. 40, табл. 9)
- ▶ Средний рыночный уровень недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов составляет в среднем 11,3% (среднее значение от 11,1% от мнению оценщиков и 11,5% по мнению сотрудников банков), для универсальных производственно-складских объектов – 14,2% (среднее значение от 13,7% от мнению оценщиков и 14,7% по мнению сотрудников банков)

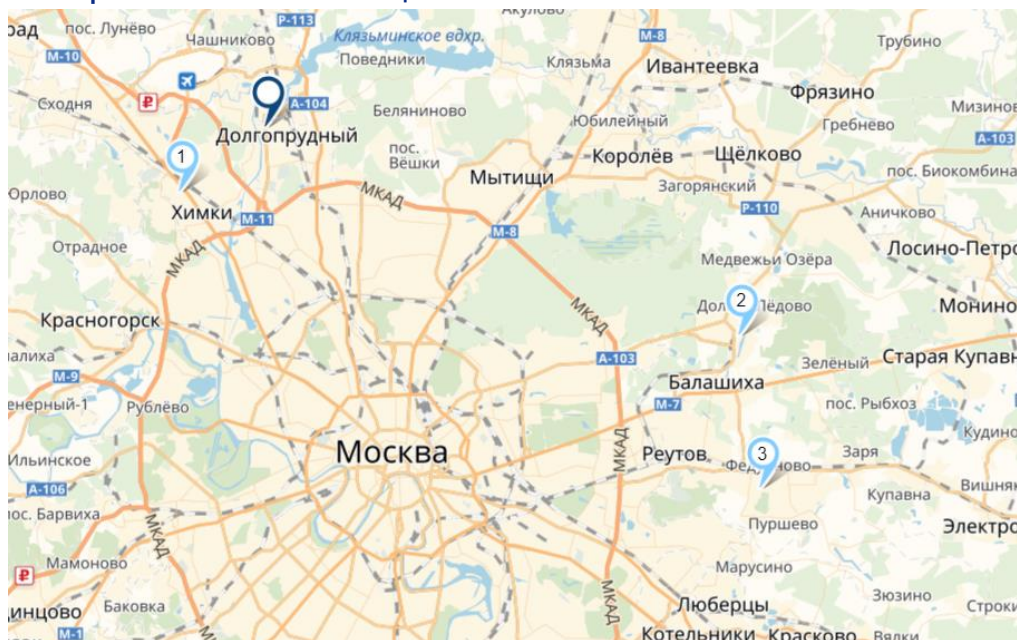
## Величина операционных расходов

- ▶ Согласно данным, полученным из сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК, 2016 г., стр. 91), к операционным расходам относятся: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. В связи с этим, при расчете операционных расходов Исполнителем из состава операционных расходов были выделены коммунальные расходы
- ▶ В рамках данного анализа к расчету принимается средняя величина операционных и эксплуатационных расходов для торговых помещений класса С по г. Москве. Расчеты основаны на данных, полученных из сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК, 2016 г., стр. 91). Для выделения из состава операционных расходов коммунальных платежей были использованы данные исследования «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода» (<http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>), согласно которым доля коммунальных расходов в составе эксплуатационных расходов составляет 28%

# Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом (2/13)

Описание процесса оценки  
объекта оценки в части  
применения подходов к оценке

## Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1 (метка 1) : Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Родионова, 11с1

Объект-аналог №2 (метка 2) : Московская область, Балашиха, мкр. Новый свет, Московский бул., 1А

Объект-аналог №3 (метка 3) : Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Керамик), проезд Железнодорожный, 29

## Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки доходным подходом

- ▶ Расчет величины ставки аренды определялся для здания торгового назначения, а затем для определения ставки аренды для здания вспомогательного назначения – склада применялся понижающий коэффициент в размере 0,59. Описание приведено ранее при расчете рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом
- ▶ Расчет величины ставки аренды производился методом корректировок, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с Объектом оценки
- ▶ Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб./кв. м в год
- ▶ Таким образом, рыночная ставка аренды составила:
  - Для здания торгового назначения **11 294** руб./кв. м/год, с НДС, КУ оплачиваются дополнительно
  - Для здания вспомогательного назначения в хорошем состоянии **6 683** руб./кв. м/год, с НДС, КУ оплачиваются дополнительно
- ▶ Расчет величины ставок аренды приведен в таблице далее

## Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Родионова, 11с1	Московская область, Балашиха, мкр. Новый свет, Московский бул., 1А	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Керамик), проезд Железнодорожный, 29
<b>Город</b>	Долгопрудный	Химки	Балашиха	Балашиха
<b>Тип объекта</b>	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании
<b>Линия застройки</b>	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
<b>Функциональное назначение объекта</b>	торговое	торговое	торговое	торговое
<b>Общая площадь, кв. м</b>	2 110,5	370,0	150,0	712,7
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<b>Ставка аренды, руб./мес., с НДС</b>		436 600	149 850	570 160
<b>Ставка аренды, руб./год/кв. м, с НДС</b>		14 160	11 988	9 600
<b>Система налогообложения</b>		НДС	НДС	НДС
<b>Условия аренды</b>	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
<b>Этаж расположения</b>	1, 2 этаж	2-й этаж	2-й этаж	2-й этаж
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Состояние отделки</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Дата предложения</b>	3 авг 2018	3 авг 2018	3 авг 2018	3 авг 2018
<b>Контакты</b>		7 903 614-94-64, 7 495 722-59-65	7 915 437-58-02, 7 495 231-63-58	7 495 505-50-51
<b>Источник*</b>		<a href="https://khimki.cian.ru/rent/commercial/177894150/">https://khimki.cian.ru/rent/commercial/177894150/</a>	<a href="https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/185960074/">https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/185960074/</a>	<a href="https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/184789034/">https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/184789034/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

(\*) Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7

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

Расчет величины ставки аренды				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		14 160	11 988	9 600
<b>Площадь, кв. м</b>		370,0	150,0	712,7
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		14 160	11 988	9 600
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		14 160	11 988	9 600
<b>Условия аренды</b>	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		14 160	11 988	9 600
<b>Дата предложения</b>	3 авг 2018	3 авг 2018	3 авг 2018	3 авг 2018
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		14 160	11 988	9 600
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		-4,9%	-4,9%	-4,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		13 466	11 401	9 130
<b>Местоположение</b>	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Родионова, 11с1	Московская область, Балашиха, мкр. Новый свет, Московский бул., 1А	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Керамик), проезд Железнодорожный, 29
<b>Город</b>	Долгопрудный	Химки	Балашиха	Балашиха
<i>Корректировка, %</i>		-10,0%	6,0%	6,0%
<b>Линия застройки</b>	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	2 110,5	370,0	150,0	712,7
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Тип объекта</b>	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании, торговое	помещение в нежилом здании, торговое	помещение в нежилом здании, торговое
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет величины ставки аренды (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Этаж расположения</b>	1, 2 этаж	2-й этаж	2-й этаж	2-й этаж
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>				
<b>Состояние отделки</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка, руб./кв. м/год</i>		-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>12 120</b>	<b>12 085</b>	<b>9 677</b>
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю (без учета корректировки на торе)</i>		10,0%	6,0%	6,0%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,231	0,385	0,385
Ставка аренды для помещений торгового назначения, руб./кв. м/год, с НДС		11 294		
Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских помещений		0,59		
Ставка аренды для вспомогательных помещений (склада), руб./кв. м/год, с НДС		6 683		

Источники: Анализ Исполнителя

## Потенциальный валовый доход Объекта оценки

Тип площади	Общая площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС	ПВД, руб./год с НДС
Торговые помещения	2 110,5	0,90	1 899,5	11 294	21 452 099
Вспомогательные помещения (склад)	297,9	1,00	297,9	6 683	1 990 791
<b>Итого:</b>	<b>2 408,4</b>		<b>2 197,4</b>		<b>23 442 890</b>

Источники: Анализ Исполнителя



## Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Город	Долгопрудный	Химки	Балашиха	Балашиха
Средняя стоимость 1 кв. м, долл. США	1 520	1 683	1 438	1 438
<b>Корректировка, %</b>		<b>-10%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>

Источники: <http://www.amr.ru/>, анализ Исполнителя

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

### Расчет корректировки на местоположение

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

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

где

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

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

- Итоговый расчет корректировки приведен в таблице

## Обоснование введенных корректировок

### Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на условия аренды:** данная корректировка не применялась, так как условия аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны (коммунальные услуги оплачиваются отдельно)
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 274, табл. 170), величина скидки при аренде на офисно-торговые объекты свободного назначения составляет от 4,9% до 12%. Для данного расчета использовалось минимальное значение этих величин, таким образом величина скидки на торг составила минус 4,9%

### Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки расположен в г. Долгопрудном, в то время как объект-аналог №1 расположен в г. Химках, объекты-аналоги №2 и №3 расположены в г. Балашихе. Данные города можно считать сопоставимыми по местоположению, в частности по фактору удаленности от МКАД - основной транспортной магистрали г. Москвы. Тем не менее ценообразование на объекты коммерческой недвижимости может отличаться, в связи с различной степенью экономической и социальной развитости городов, при этом значительное влияние на стоимость объектов недвижимости могут оказывать такие факторы как: уровень жизни, плотность и качество окружающей застройки, обеспеченность объектами торговой и социальной инфраструктуры и прочие. Показателем, отражающим разницу в стоимости недвижимости может служить стоимость жилья. Исполнителем в качестве единицы сравнения была выбрана средняя стоимость вторичной недвижимости на рынке жилья соответствующих городов. Источником информации, для определения средней стоимости жилья является сайт «Анализ рынка недвижимости» (<http://www.arn.ru/>). Подробный расчет данной корректировки приведен ранее
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый объект и все объекты-аналоги №1 и №2 расположены внутриквартально, 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:** все объекты-аналоги и Объект оценки принадлежат к одному и тому же типу – помещения торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется

## Обоснование введенных корректировок

### Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют собственную организованную парковку, поэтому корректировка не вводится
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки расположен на 1 и 2 этажах здания, имеется возможность сдачи Объекта оценки в аренду частями, таким образом Объект оценки может быть сопоставим с любым из объектов-аналогов
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки Объекта оценки и объектов-аналогов. У Объекта оценки и у объектов-аналогов отделка в хорошем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

## Расчет ставки дисконтирования

Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

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

Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26211-ПД, принять за уровень безрисковой ставки, текущее среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ с датой погашения 21.01.2023 г. По состоянию на 30.07.2018 г. (ближайшая дата к Дате оценки) средняя доходность по ним составила 7,47%

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

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

где:

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

Срок экспозиции принят на основании данных, опубликованных ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1178-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>), средний период экспозиции для торговых и развлекательных помещений и зданий составляет диапазон от 5 до 6 месяцев. В рамках настоящего Отчета срок экспозиции принят на среднем уровне – 5,5 месяцев, что основывается на типичной для данного сегмента рынка длительности процесса реализации объектов данного типа

▶ Премия за низкую ликвидность составляет 3,42% (т.е. 7,47% \* 5,5/12)

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

## Расчет премии за специфический риск

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

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

## Размер вознаграждения за управление

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

Источники: Анализ Исполнителя

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 13,27%

## Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,47%
Премия за специфический риск	1,38%
Премия за низкую ликвидность	3,42%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>13,27%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет ставки капитализации

- В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации для оцениваемого объекта была определена на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2017 г., стр. 103, табл. 55). Среднее значение ставки капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости

- составляет 11,4% по мнению оценщиков и 11,5% по мнению банков. Среднее
- составило 11,45%. Также были использованы данные, опубликованные Ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1194-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>), согласно которым ставка капитализации для торговых объектов низкого класса, расположенных внутри квартала, составляет 12%. К расчетам было принято среднее значение в 11,73%

## Ставки капитализации для универсальных низкокласных офисно-торговых объектов

Аналитик	Диапазон ставок, %	Ставка капитализации, %
Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости", 2017 г.		11,45%
Статриэлт		12,00%
<b>Среднее значение</b>		<b>11,73%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

## 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:

$$C = \frac{ЧОД * (1 + g)}{R - g}$$

где:

C – стоимость реверсии

ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода

R - ставка капитализации

g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогнозном периоде

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

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

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

(2) Сборник рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е., СРК-2016, стр. 91, табл. 50

- ▶ Операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составили 2 787 руб./кв. м с НДС, общая сумма операционных расходов округленно составила 5 880 959 руб. (2 787 руб./кв. м \* 2 110,5 кв. м)

## Затраты на проведение ремонта здания вспомогательного назначения (склада)

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

## Итоговый расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом

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

**120 358 756,89 руб., без НДС**

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

**12 049 303,98 руб., НДС не облагается**

- ▶ Подробный расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка приведен в Приложении 6

## Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом

Параметр	Годовое значение	03.08.2018-31.12.2018	2019	2020	2021	2022	Постпрогнозный период
<i>Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %</i>			3,9%	4,0%	4,3%	4,3%	4,0%
<b>Потенциальный валовый доход от сдачи торговых площадей в аренду, руб. в год, с НДС</b>	<b>21 452 099</b>	<b>8 815 931</b>	<b>22 288 731</b>	<b>23 180 280</b>	<b>24 177 032</b>	<b>25 216 644</b>	<b>26 225 310</b>
<b>Потенциальный валовый доход от сдачи вспомогательных площадей (склада) в аренду, руб. в год, с НДС</b>	<b>1 990 791</b>	<b>818 133</b>	<b>2 068 432</b>	<b>850 859</b>	<b>2 157 375</b>	<b>887 446</b>	<b>2 243 670</b>
<i>Потери от недозагрузки для торговых площадей, %</i>		11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%
<i>Потери от недозагрузки для вспомогательных площадей (склада), %</i>		39,9%	14,2%	14,2%	14,2%	14,2%	14,2%
<b>Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС</b>		<b>8 311 102</b>	<b>21 544 819</b>	<b>21 290 945</b>	<b>23 296 055</b>	<b>23 128 592</b>	<b>25 186 919</b>
Затраты на ремонт, руб., с НДС		1 638 450					
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	5 880 959	2 416 832	6 110 316	6 354 729	6 627 982	6 912 985	7 189 504
<b>Чистый операционный доход, руб., с НДС</b>		<b>4 255 819</b>	<b>15 434 503</b>	<b>14 936 216</b>	<b>16 668 073</b>	<b>16 215 607</b>	<b>17 997 415</b>
<i>Ставка дисконтирования, %</i>		13,27%	13,27%	13,27%	13,27%	13,27%	13,27%
<i>Ставка капитализации, %</i>							11,73%
Темпы роста, %							4,00%
Период дисконтирования		0,21	0,91	1,91	2,91	3,91	4,41
Фактор текущей стоимости		0,9747	0,8927	0,7881	0,6958	0,6143	0,5772
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		4 148 248	13 778 456	11 771 679	11 597 733	9 961 180	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							51 257 295,92
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							153 496 075,00
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							88 597 162,50
<b>Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки руб., с НДС</b>							<b>139 854 458,42</b>
Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается							12 049 303,98
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС							127 805 154,44
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС							108 309 452,92
<b>Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. без НДС</b>							<b>120 358 756,89</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	139 854 458,42	
2	Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	12 049 303,98	Подробный расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка приведен в Приложении 6
3	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	127 805 154,44	п. 1 - п. 2
4	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	108 309 452,92	п. 3/1, 18
	<b>Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. без НДС</b>	<b>120 358 756,89</b>	<b>п. 4 + п. 2</b>

Источники: Анализ Исполнителя



	стр.
<b>Задание на оценку</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</b>	13
<b>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</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	29
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	41
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	74
<b>Приложения</b>	75

## Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Согласование результатов			
Наименование подхода	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итоговая рыночная (справедливая) стоимость, руб., без НДС
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	142 575 262,56	0,40	57 030 105,02
Доходный	120 358 756,89	0,60	72 215 254,14
<b>Итого</b>			<b>129 245 359,16</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения рыночной (справедливой) стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки	
Наименование объекта	Значение
Нежилое здание общей площадью 2 110,5 кв. м	109 128 572,25
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	8 067 482,93
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	12 049 303,98
<b>Итого</b>	<b>129 245 359,16</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки рыночной (справедливой) стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов. Затратный подход не применялся
- ▶ И доходный, и сравнительный подход как правило учитывают специфику рынка недвижимости, однако:
  - в текущих условиях кризиса, когда население испытывает низкую платежеспособность, собственники объектов недвижимости вынуждены изыскивать дополнительные средства на погашение возможных задолженностей, тем самым они предлагают покупателям существенные скидки
  - рынок аренды активнее реагирует на происходящие изменения и арендодатели корректируют арендные ставки в соответствии с конъюнктурой рынка. В связи с этим достоверность результатов оценки в доходном подходе будет выше
- ▶ Согласование результатов, полученных с помощью разных подходов, производится с использованием метода взвешивания результатов. Проанализировав текущее состояние рынка помещений торгового назначения, полученные результаты и их достоверность, Исполнитель принял решение о целесообразности присвоения доходному подходу веса 0,6, а сравнительному подходу – 0,4
- ▶ Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, по состоянию на 03 августа 2018 г., составила:
 

**129 245 359 (сто двадцать девять миллионов двести сорок пять тысяч триста пятьдесят девять) рублей 16 копеек без НДС**
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Далее в таблице приведены результаты определения рыночной (справедливой) стоимости для каждого объекта недвижимости (в Приложении 6 приведено подробное описание распределения стоимости пообъектно)

**Приложения**

1. Декларация качества оценки	76
2. Список используемой литературы	77
3. Полисы страхования ответственности	78
4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	80
5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	81
6. Фотографии Объекта оценки	82
7. Копии предоставленных документов	87
8. Дополнительные расчеты и материалы	147
9. Информация из сети Интернет	167

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

Генеральный директор  
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик



Ситников А. Д.

Сыстерова Н. Н.

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ 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 (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, [www.eiu.com](http://www.eiu.com); [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru))
- ▶ Статистическая информация о доходности по облигациям РФ (<http://www.rusbonds.ru>)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru))
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л. А. - Нижний Новгород, 2016 г.
- ▶ Статистическая информация Ассоциации «Статриелт» (<https://statrielt.ru/>)

# Полисы страхования ответственности (1/2)

 <b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991P/776/F04567</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b> <b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>																												
г. Москва	17 августа 2017 г.																											
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (правила и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.																												
<b>СТРАХОВЩИК</b>	ОАО «АльфаСтрахование» Лицензия СИ № 2239 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в ОАО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525593.																											
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 11912, г. Москва, ул. Вавилова, д.17, ком. Б2 ИНН: 7736549699																											
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																											
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) 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.																											
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)																											
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет 440 000,00 руб. (Четыреста сорок тысяч рублей 00 коп.) Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 8-ью взносами в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="590 706 984 835"> <thead> <tr> <th>Взнос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>55 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> </tr> </tbody> </table> В случае неоплаты очередного страхового 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 Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньше, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.	Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	2	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	3	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	4	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	5	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	6	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	7	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	8	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек
Взнос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:																										
1	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек																										
2	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек																										
3	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек																										
4	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек																										
5	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек																										
6	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек																										
7	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек																										
8	55 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек																										
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.																											
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицом (Выгодоприобретателем) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2019 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при																											

<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требования о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иска, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.						
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.						
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.						
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ.</b>	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.						
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в отношении Страхователя, сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfafrh.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="1253 735 1844 835"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> </tbody> </table> Свыше 200 000 000 Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней. Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)						
До 40 000 000	5 (Пять)						
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)						
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация						
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.						
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.						
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.						
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	<b>СТРАХОВЩИК:</b> ОАО «АльфаСтрахование»						
 в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава № 0	 в лице Руководителя корпоративного блока Полуценного Александра Николаевича, действующего на основании доверенности №7917/16 от «31» октября 2016 г.						

# Полисы страхования ответственности (2/2)

 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>		<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0586/7</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	
г.Москва		30 ноября 2017 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), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (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. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>			
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. БИК 044525933		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Сыстерова Наталья Николаевна Адрес регистрации и/или ИНН: 590699645632		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 25 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 23500 руб. (Двадцать три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 25 января 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неполноты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньше, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российском рубле.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	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); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.		
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых 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 нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> <li>- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 25 января 2017 г. по 31 декабря 2019 г.;</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 25 января 2016 г. по 31 декабря 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора</li> </ul>		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что также расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.		

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>• реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>• целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>• расходы по уменьшению причиненного страховому случаю ущерба;</li> <li>• судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя 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. Франшиза настоящего Договора.</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. (Пять) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. 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.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»
 Сыстерова Наталья Николаевна	 в лице Руководителя дирекции №3 Антонникова Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №9499/14 от 08* декабря 2014 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/91003/7







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



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



Общий вид здания площадью 2 110,5 кв. м



Входная группа здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Общий вид здания котельной



Внутренние помещения здания котельной





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

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

### СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

24.03.2016

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Активо два" 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: 50:42:0000000:4162

Объект права: Нежилое здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 2110 кв. м, инв.№ 029-044-2578, лит. А, а , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Долгопрудный, ул.Лихачевское шоссе, д.6.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

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

Максимова О. Ю.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Максимова О. Ю.

50-ББ № 512680



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

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: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Активо два" 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: 50:42:0000000:1607

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.

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 № 50-50/001-50/061/002/2016-1032/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

50-50/001-50/061/002/2016-1032/2

Максимова О. Ю.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Активно два" 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

Максимова О. Ю.

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Максимова О. Ю.

50-ББ № 512679

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"08" июня 2015 г. № МО-15/ЗВ-1048582

1	Кадастровый номер:	50-42-0010310:133	2	Лист № 1	3	Всего листов: 12
4	Номер кадастрового квартала:	50-42-0010310				
5	Предыдущие номера:					
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	18.11.2005				

8 Кадастровые номера объектов капитального строительства: —

9 Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Поттовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, дом 6

10 Категория земель: Земли населенных пунктов

11 Вид разрешенного использования: Для эксплуатации строения

12 Площадь: 2,048 кв. м

13 Кадастровая оценка: 33471854,72 руб.

14 Система координат: МСК-50, зона 2

15 Сведения о правах:

Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем Поттовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.
Общество с ограниченной ответственностью "Чайка"	Собственность, № 50-50-42/047/2014-074 от 31.12.2014	—	—	—

16 Особые отметки: —

17 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (спрос: запись о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные

18 Дополнительные сведения:

18.1 Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —

18.2 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —

19 Сведения о кадастровых инженерах: —

Начальник Долгопрудинского отдела  
(полное наименование должности) Л. Н. Алочко  
(подпись, фамилия)

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"08" июня 2015 г. № МО-15/ЗВ-1048582

1	Кадастровый номер:	50-42-0010310:133	2	Лист № 2	3	Всего листов: 12
4	План (чертеж, схема) земельного участка					

5 Масштаб 1:500

Условные знаки: —

Начальник Долгопрудинского отдела  
(полное наименование должности) Л. Н. Алочко  
(подпись, фамилия)

КВ.3

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

"08" июня 2015 г. № МО-15/ЭВ-1048582

1 Кадастровый номер: 50:42:0010310:133  
 4 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный номер части	Площадь (кв. м)	Характеристика части	
			1	2
1	—	весь	1	2
2	2	1193,54	3	4
3	3	20,38	4	5
4	4	20,84	5	6
5	5	372,14	6	7
6	6	116,11	7	8
7	7	1,71	8	9

Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 14.07.2011. Аренда (в том числе субаренда). Договор аренды земельного участка № МО-42-146Д  
 МП "ЧАЙКА"

Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 14.07.2011. Иные ограничения (обременения) прав. Постановление главы администрации № 469-ПГ  
 Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 14.07.2011. Иные ограничения (обременения) прав. Постановление главы администрации № 469-ПГ  
 Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 14.07.2011. Иные ограничения (обременения) прав. Постановление главы администрации № 469-ПГ  
 Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 14.07.2011. Иные ограничения (обременения) прав. Постановление главы администрации № 469-ПГ  
 Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 14.07.2011. Иные ограничения (обременения) прав. Постановление главы администрации № 469-ПГ  
 Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - 14.07.2011. Иные ограничения (обременения) прав. Постановление главы администрации № 469-ПГ

Начальник Документального отдела  
 (полное наименование должности)

М.П.

Л. Н. Алехин  
 (подпись)  
 (полное наименование должности)

КВ.4

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

"08" июня 2015 г. № МО-15/ЭВ-1048582

1 Кадастровый номер: 50:42:0010310:133  
 4 План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 50:42:0010310:133/2

2 Лист № 4  
 3 Лист № 3  
 4 Лист № 4  
 5 Лист № 3

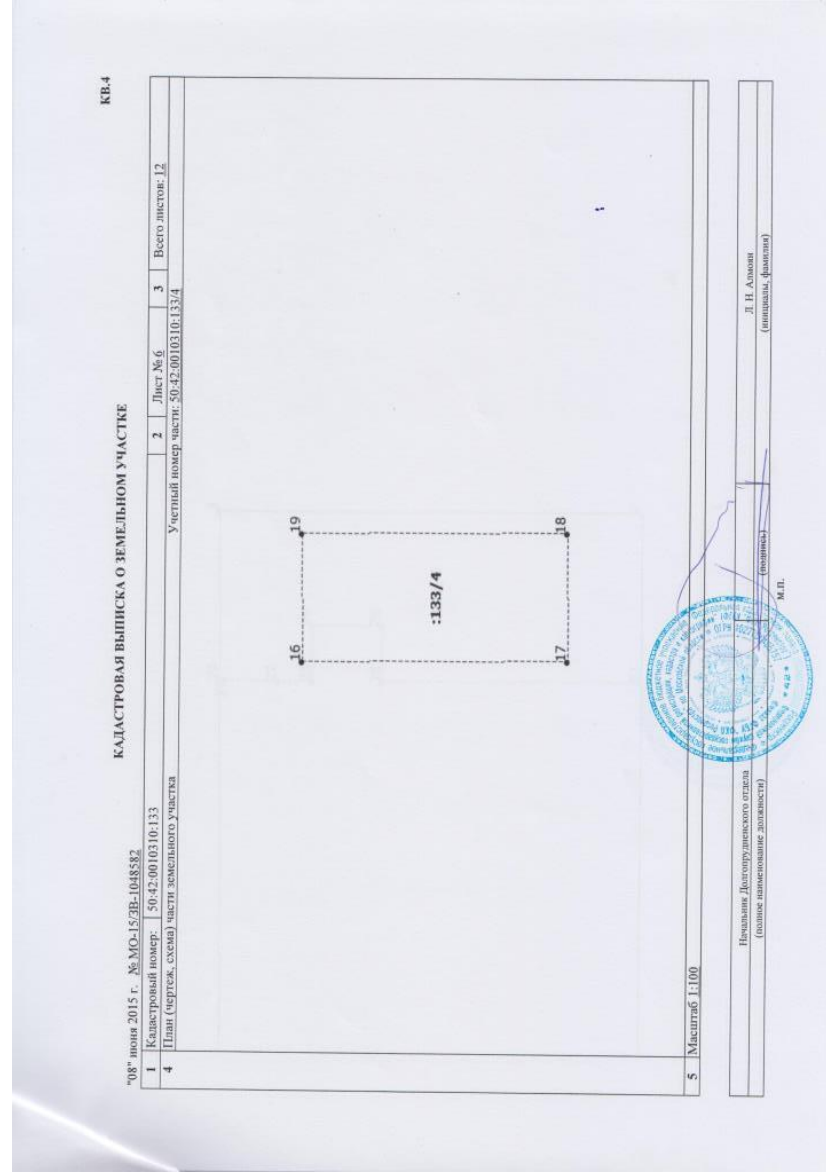
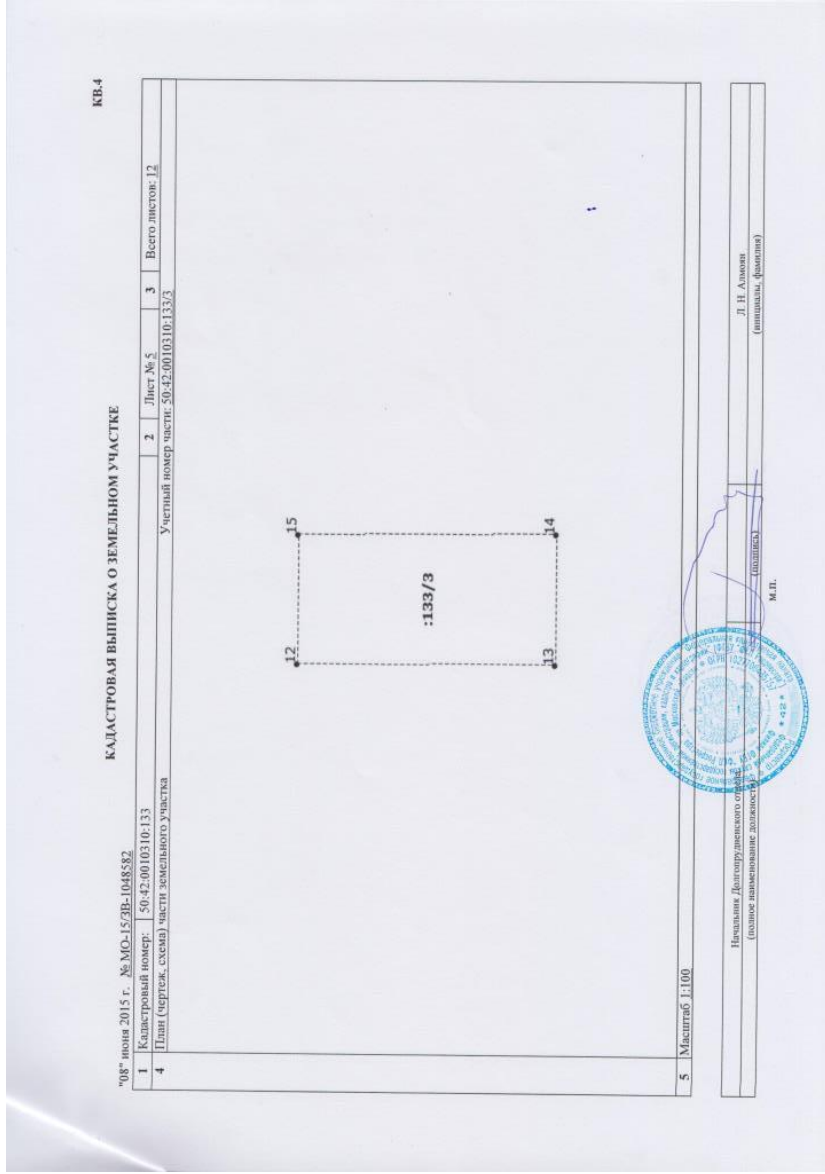
Всего листов: 12

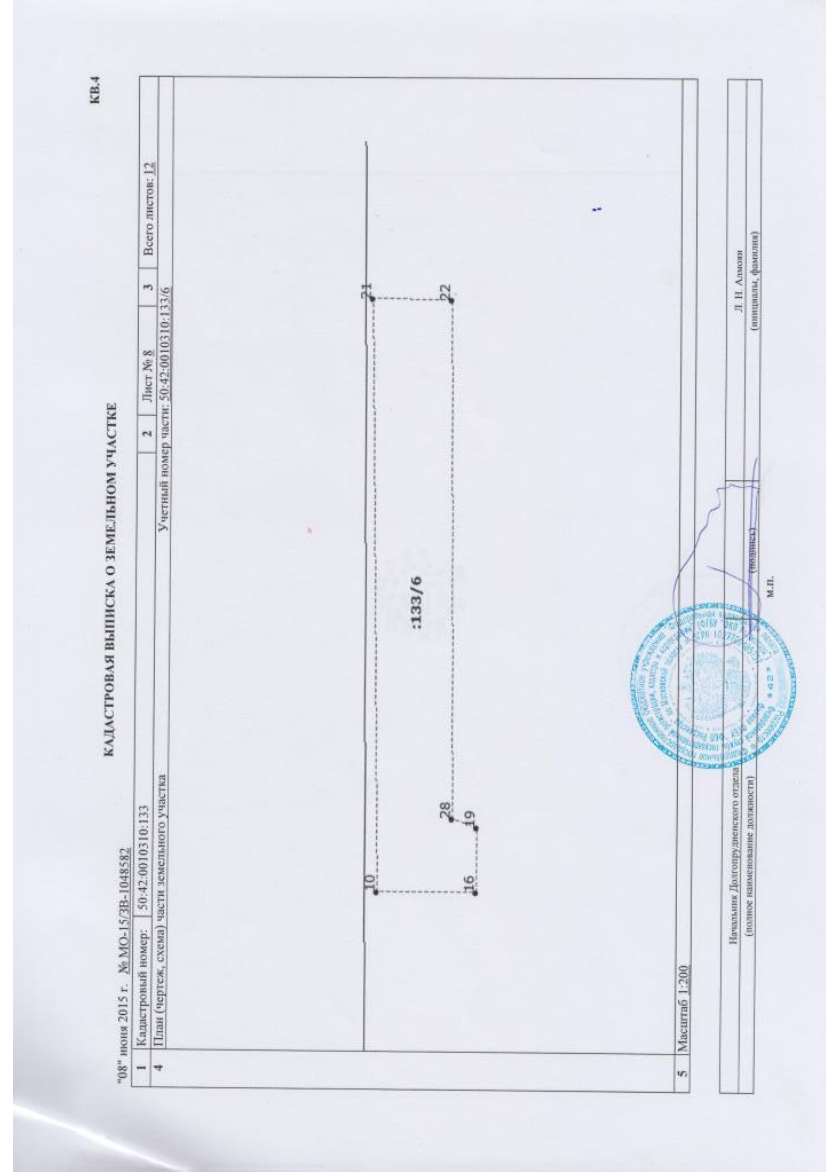
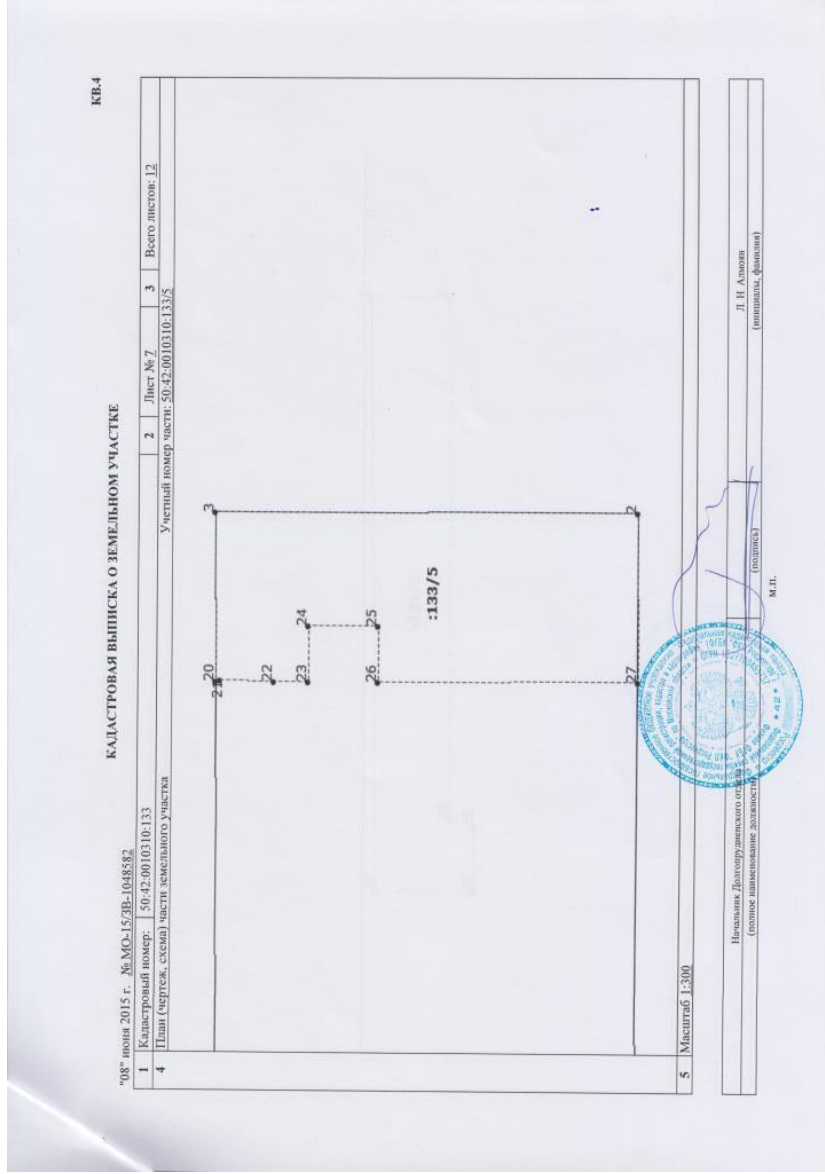
5 Масштаб 1:300

Начальник Документального отдела  
 (полное наименование должности)

М.П.

Л. Н. Алехин  
 (подпись)  
 (полное наименование должности)





КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"08" июня 2015 г. № МО-15/ЭВ-1048582

1 Кадастровый номер: 50-42-0010310-133

2 Лист № 9

3 Всего листов: 12

4 План (перспек, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 50-42-0010310-133/7

5 Масштаб 1:100

Начальник Диструктивного отдела  
(полное наименование должности)

Л. Н. Алехин  
(подпись, фамилия)

М.П.

30° 29' 42" 41"  
31° 43' 40"  
32° 33' 17" 39"  
34° 35' 34"  
36° 38'

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"08" июня 2015 г. № МО-15/ЭВ-1048582

1 Кадастровый номер: 50-42-0010310-133

2 Лист № 10

3 Всего листов: 12

4 Описание местоположения границ земельного участка

Номер в/п	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание завершения на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	7	8
1	1	8	359° 20'	17.98	---	---
2	2	1	269° 56'	78.72	---	---
3	3	2	179° 48'	31.28	---	---
4	4	3	89° 41'	78.74	---	---
5	5	4	359° 49'	6.20	---	---
6	6	5	90° 15'	6.90	---	---
7	7	6	0° 41'	6.72	---	---
8	8	7	270° 40'	6.88	---	---

Начальник Диструктивного отдела  
(полное наименование должности)

Л. Н. Алехин  
(подпись, фамилия)

М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"08" июня 2015 г. № МО-15/ЗВ-1048582

1 Кадастровый номер: 50:42:00103101.133

1	Координаты			2	3	4	5
	Х	У	Y				
1	489622.37	2188210.65	4	Особые отметки (точность определения)	5		
2	489622.47	2188289.37			0.30		
3	489653.75	2188289.26			0.30		
4	489653.32	2188210.52			0.30		
5	489647.12	2188210.54			0.30		
6	489647.15	2188203.64			0.30		
7	489640.43	2188203.56			0.30		
8	489640.35	2188210.44			0.30		
9	489622.48	2188247.61			0.30		
10	489652.91	2188247.45			0.30		
11	489653.53	2188247.45			0.30		
12	489653.92	2188247.54			0.30		
13	489629.54	2188247.57			0.30		
14	489629.55	2188250.77			0.30		
15	489655.93	2188250.73			0.30		
16	489648	2188247.47			0.30		
17	489641.44	2188247.51			0.30		
18	489641.45	2188250.69			0.30		
19	489648.01	2188250.65			0.30		
20	489653.68	2188276.75			0.30		
21	489653.34	2188276.76			0.30		
22	489649.40	2188276.71			0.30		
23	489646.85	2188276.68			0.30		
24	489646.84	2188280.88			0.30		
25	489641.66	2188280.88			0.30		
26	489641.67	2188276.68			0.30		

Инициалы Дистроупленного отдела  
(полное наименование должности)

Л. Н. Алави  
(инициалы, фамилия)



КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"08" июня 2015 г. № МО-15/ЗВ-1048582

1 Кадастровый номер: 50:42:00103101.133

1	Координаты			2	3	4	5
	Х	У	Y				
1	489622.37	2188210.65	4	Особые отметки (точность определения)	5		
27	489622.43	2188276.77			0.30		
28	489649.21	2188251.07			0.30		
29	489644.85	2188278.49			0.30		
30	489644.76	2188278.38			0.30		
31	489644.60	2188278.25			0.30		
32	489644.32	2188278.16			0.30		
33	489644.01	2188278.18			0.30		
34	489643.77	2188278.30			0.30		
35	489643.56	2188278.54			0.30		
36	489643.47	2188278.85			0.30		
37	489643.51	2188279.18			0.30		
38	489643.75	2188279.49			0.30		
39	489644.05	2188279.63			0.30		
40	489644.46	2188279.61			0.30		
41	489644.72	2188279.45			0.30		
42	489644.91	2188279.20			0.30		
43	489644.97	2188278.87			0.30		

Инициалы Дистроупленного отдела  
(полное наименование должности)

Л. Н. Алави  
(инициалы, фамилия)



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

Мытищинский филиал ГУП МО "МОБТИ"  
Долгопрудненское отделение  
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

*Здание котельной*  
(наименование объекта недвижимости)

**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 Долгопрудный, шоссе Лихачевское, д.6	

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. Экспликация 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 кирпичные

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

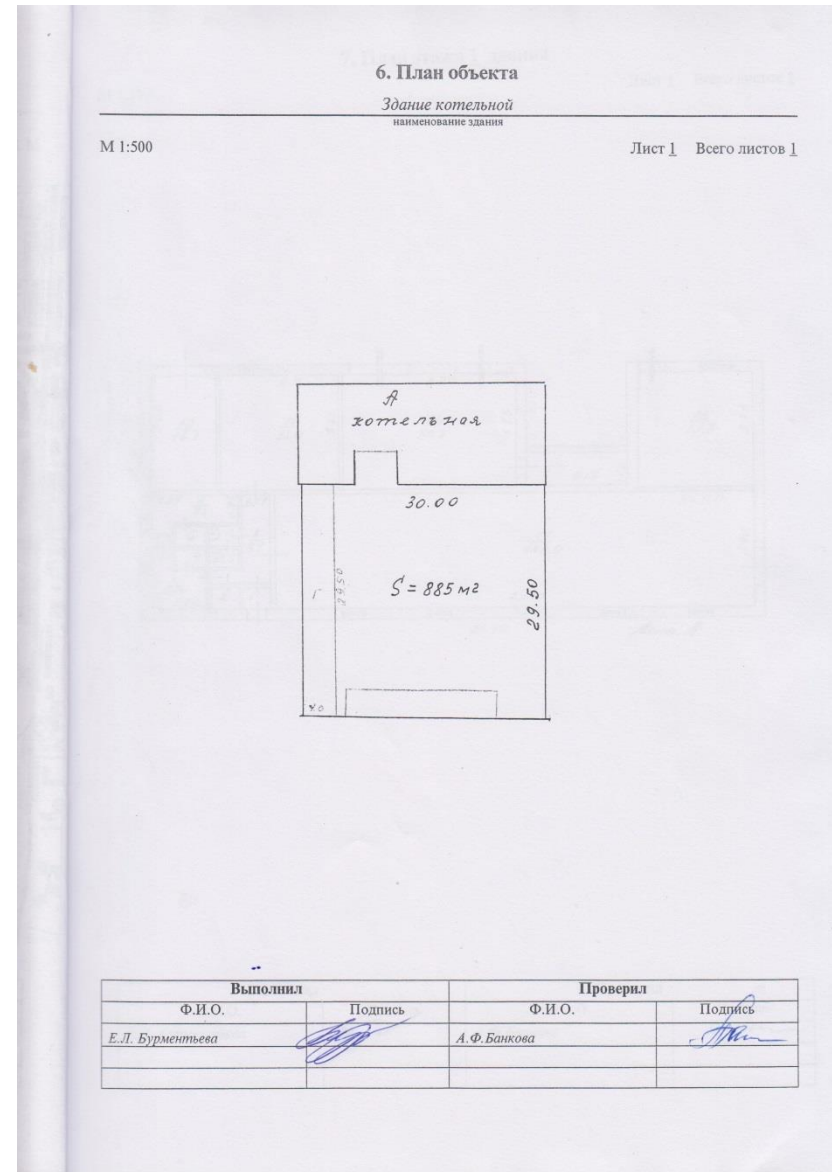
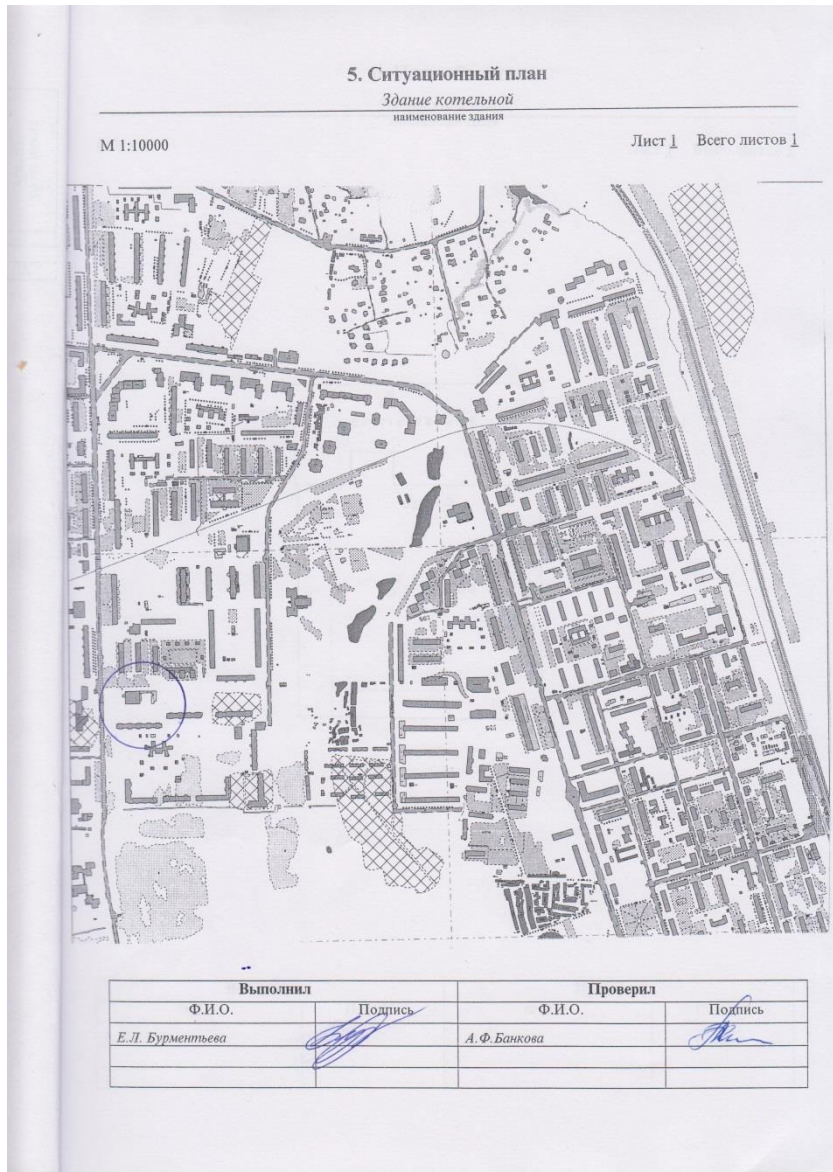
## 3.4. Примечание

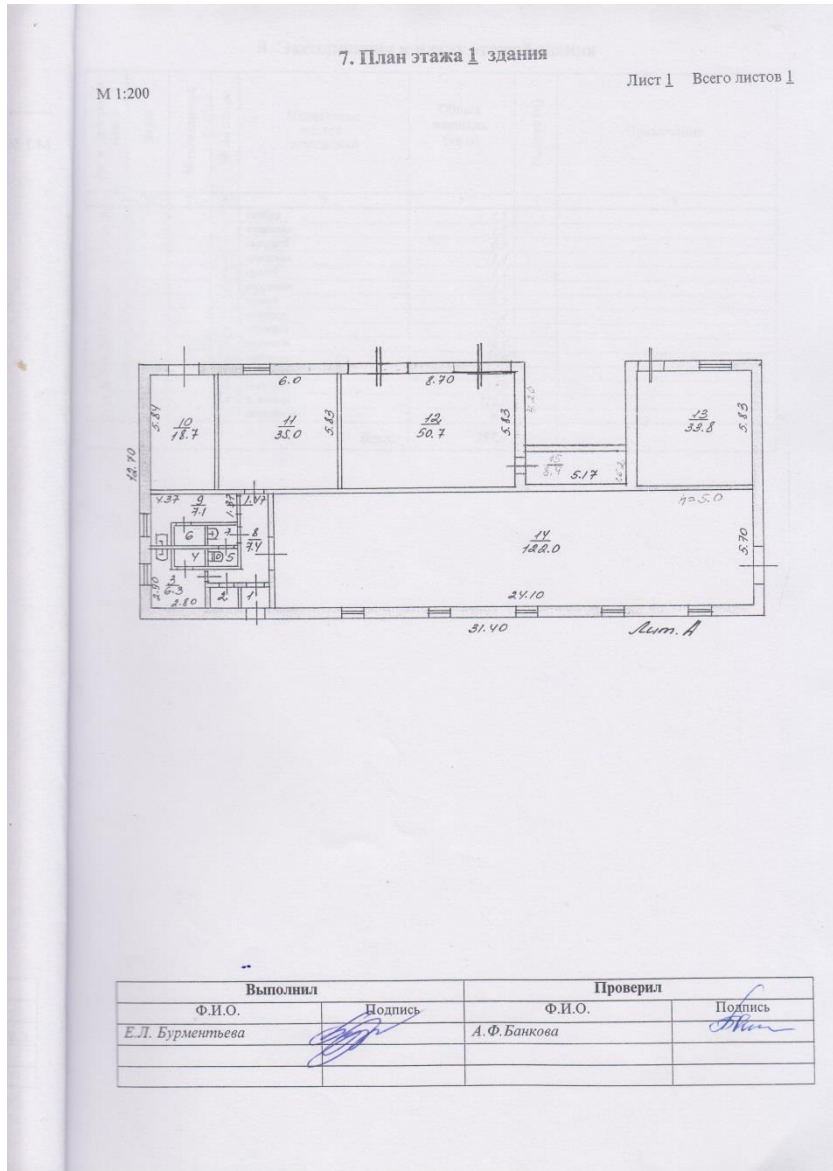
стр. 3

## 4. Состав объекта

№ на плане 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 20 июля 2005 г. (руб.)
1	2	3	4	5
A	основное строение	1986		

стр. 4






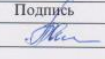
8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
А	1		1	тамбур	1,5		
А			2	кладовая	1,5		
А			3	гардероб	6,3		
А			4	кладовая	1,4		
А			5	туалет	1,4		
А			6	кладовая	1,5		
А			7	туалет	1,2		
А			8	коридор	7,4		
А			9	гардероб	7,1		
А			10	основная	18,7		
А			11	основная	35,0		
А			12	основная	50,7		
А			13	основная	33,8		
А			14	основная	122,0		
А			15	подобная	8,4		
<i>Всего:</i>					<b>297,9</b>		

**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, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

**Технический паспорт**

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Е.Л. Бурментьева		А.Ф. Банкова	


стр. 9

**Итого:**

№ п/п	Наименование объекта	Вид права	Доля

**Итого:**

№ п/п	Наименование объекта	Вид права	Доля



Иттишский филиал ГУП МО  
«ЮБИ» Долгорудненский отделение  
Пронумеровано, пронумеровано в кол-ве  
листов.  
*Р. Сибиряк*  
Руководитель иттишской производственной группы  
Мультиязычного филиала ГУП МО «ЮБИ»  
Козалева А.В.

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

*здание*

*вид объекта недвижимого имущества*

*нежилое здание*

*наименование объекта недвижимого имущества*

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

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

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	029-044-2578

Технический паспорт составлен по состоянию на 20 июля 2005 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
ООО "Чайка"		Мытищинский филиал ГУП МО "МОБТИ" Долгопрудненский отдел	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор Колосов А.Г.		Руководитель комплексной производственной группы А.В. Ковалева	



**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	8. Экспликация к плану этажей здания	9,10
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	11

стр. 2

## 3. Общие сведения о здании

Наименование нежилое здание  
 Год окончания строительства 1986  
 Год ввода в эксплуатацию ---  
 Материал стен блоки  
 Количество надземных этажей 2 Количество подземных этажей ---  
 Строительный объем 8960 куб.м  
 Общая площадь здания по внутреннему обмеру 2 110,0 кв.м  
 Площадь застройки 1232,2 кв.м  
 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ---

## 3.1. Стоимость

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

## 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

## 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

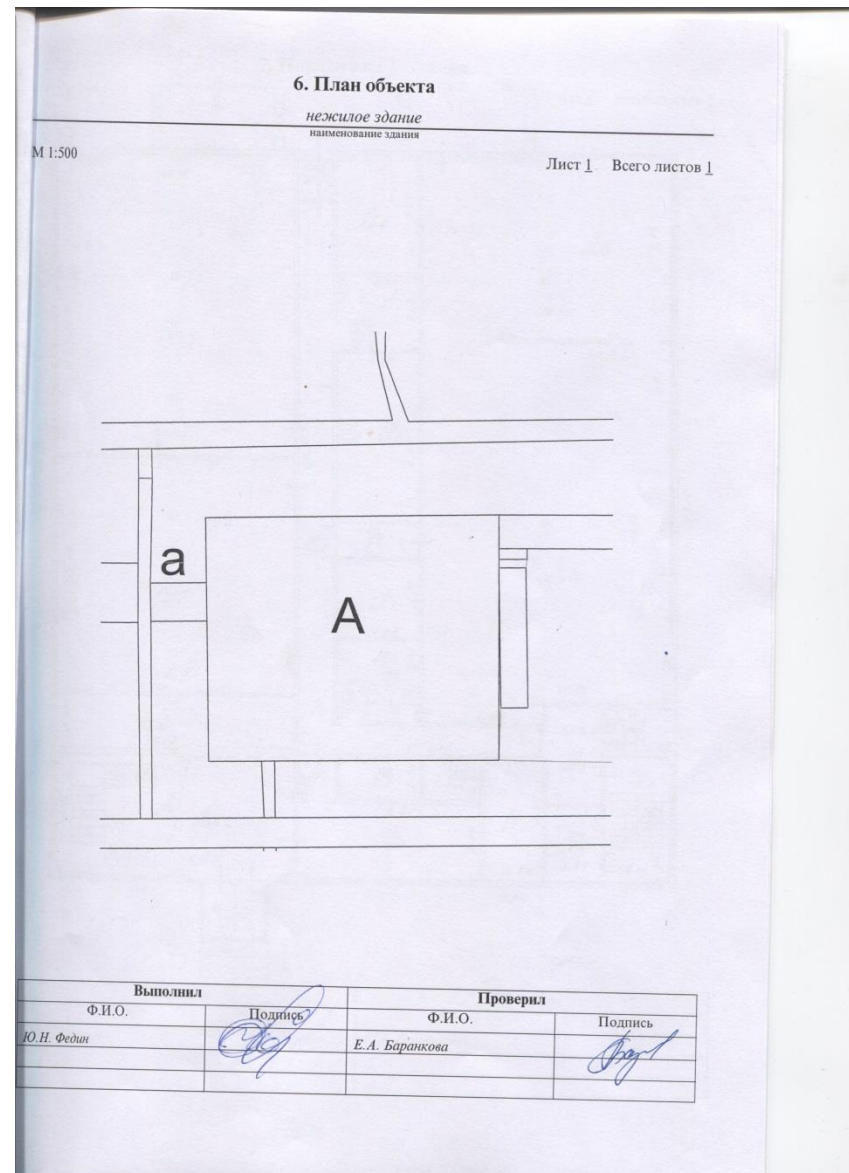
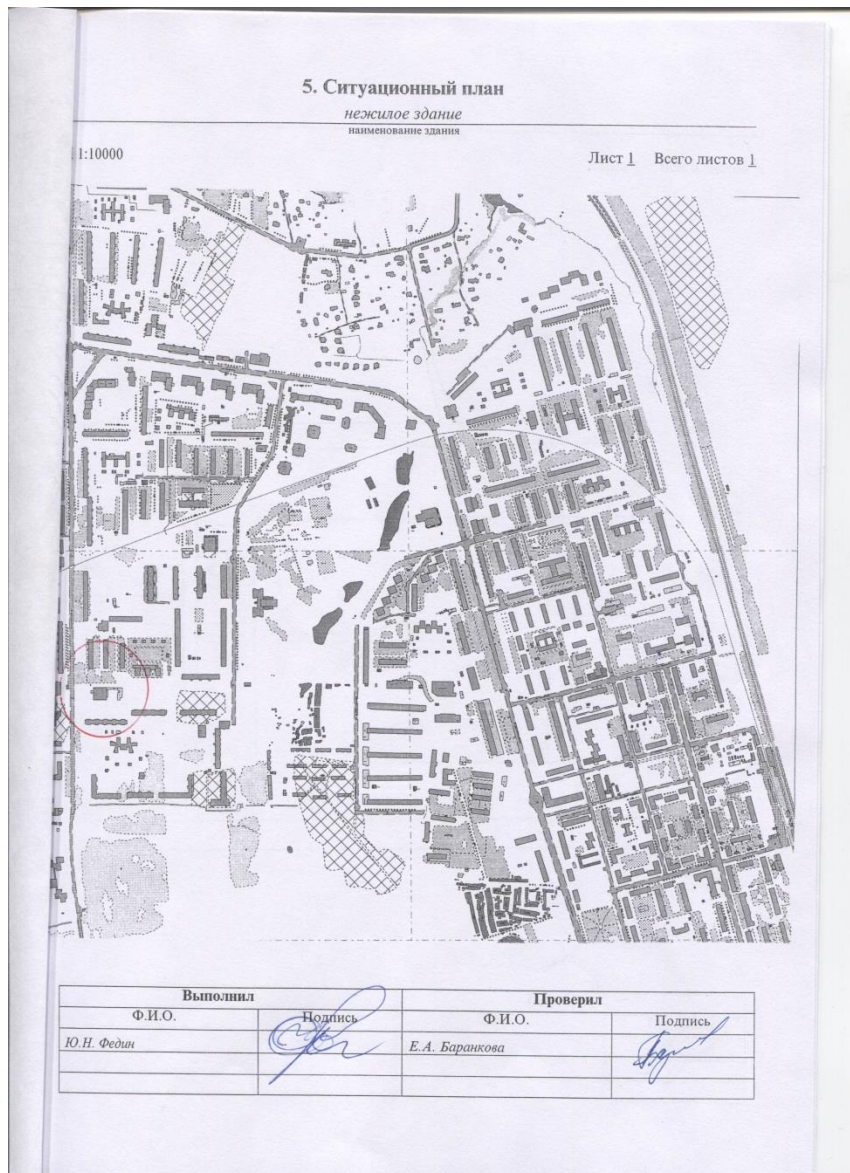
## 3.4. Примечание

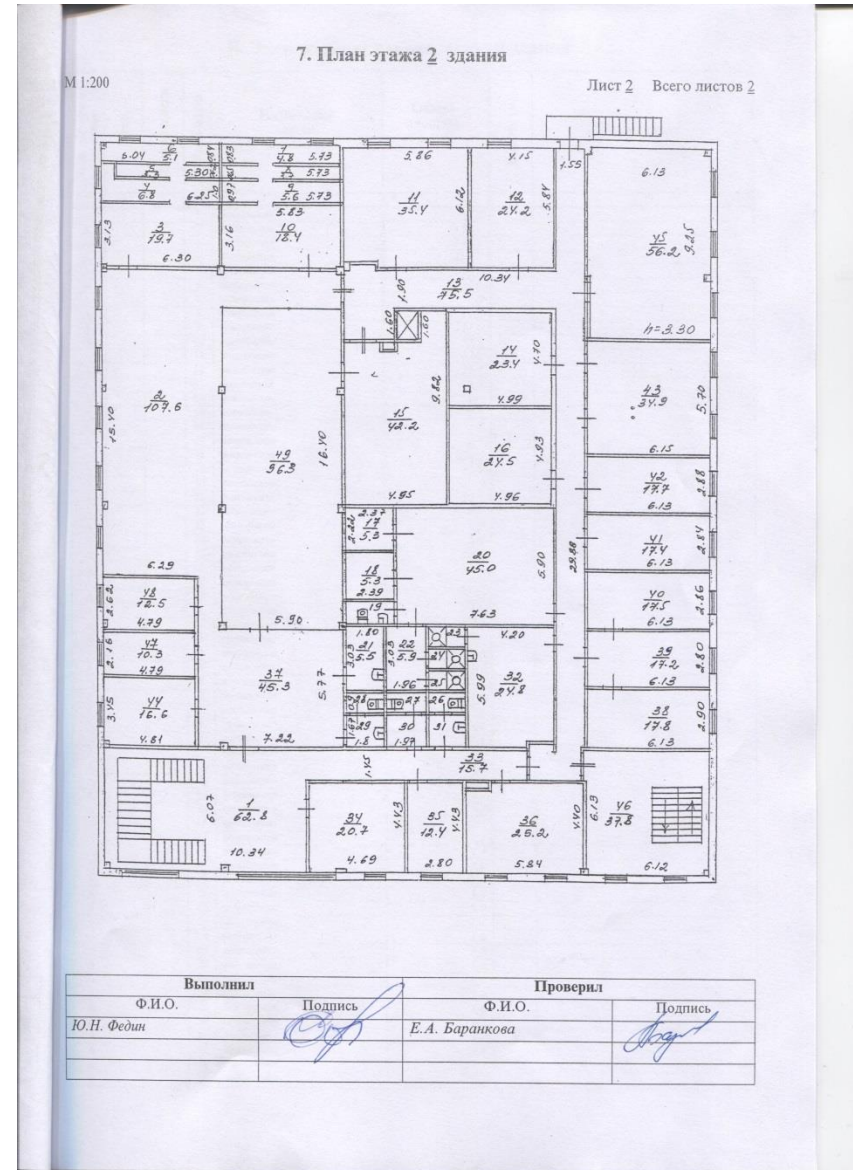
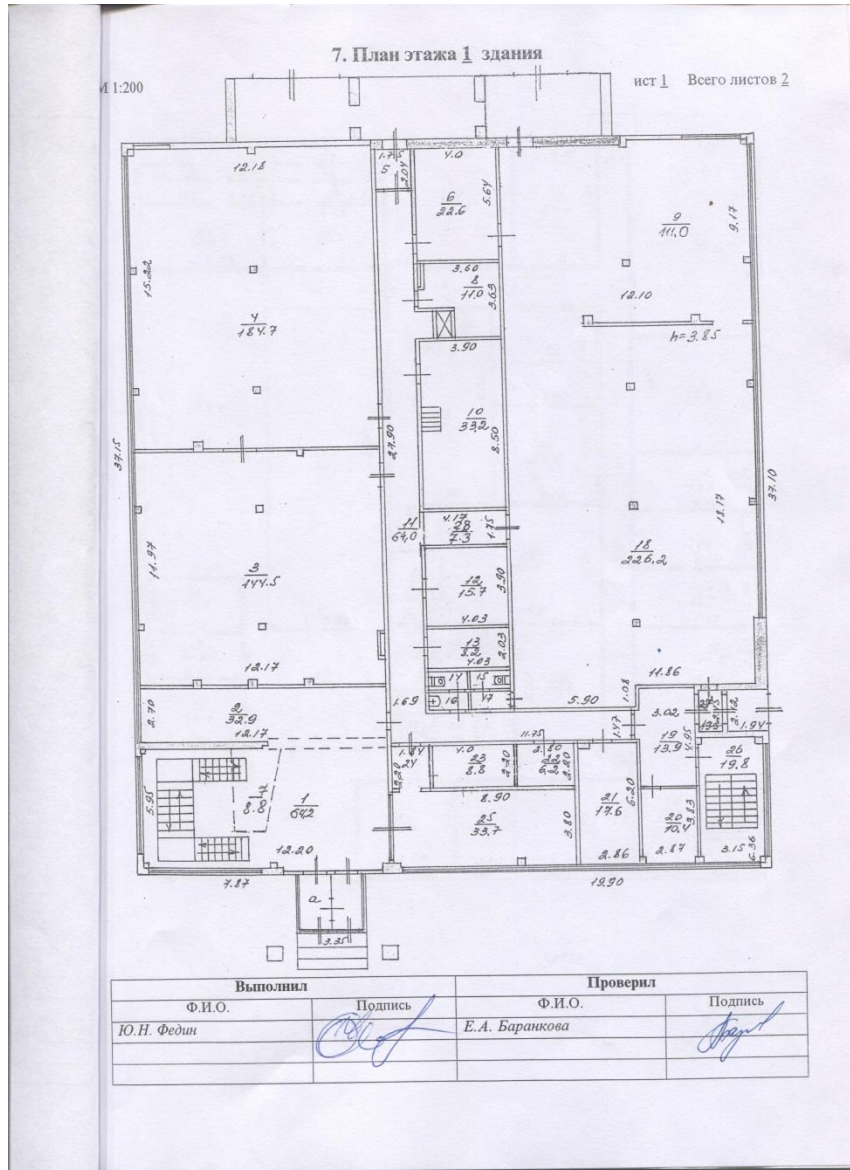
стр. 3

## 4. Состав объекта

№ на плане 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 20 июля 2005 г. (руб.)
1	2	3	4	5
А	основное строение	1 986		
а	тамбур	-		

стр. 4







8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
A	1		1	помещение	64,2		
A			2	помещение	32,9		
A			3	помещение	144,5		
A			4	помещение	184,7		
A			5	помещение	3,6		
A			6	помещение	22,6		
A			7	помещение	8,8		
A			8	помещение	11,0		
A			9	помещение	111,0		
A			10	помещение	33,2		
A			11	помещение	64,0		
A			12	помещение	15,7		
A			13	помещение	8,2		
A			14	помещение	1,7		
A			15	помещение	1,7		
A			16	помещение	1,7		
A			17	помещение	1,7		
A			18	помещение	226,2		
A			19	помещение	13,9		
A			20	помещение	10,4		
A			21	помещение	17,6		
A			22	помещение	6,2		
A			23	помещение	8,8		
A			24	помещение	4,0		
A			25	помещение	33,7		
A			26	помещение	19,8		
A			27	помещение	2,5		
A			28	помещение	7,3		
A	2		1	помещение	62,8		
A			2	помещение	107,6		
A			3	помещение	19,7		
A			4	помещение	6,8		
A			5	помещение	3,3		
A			6	помещение	5,1		
A			7	помещение	4,8		
A			8	помещение	3,7		
A			9	помещение	5,6		
A			10	помещение	18,4		
A			11	помещение	35,4		
A			12	помещение	24,2		
A			13	помещение	75,5		
A			14	помещение	23,4		
A			15	помещение	42,2		
A			16	помещение	24,5		
A			17	помещение	5,3		
A			18	помещение	5,3		
A			19	помещение	2,9		
A			20	помещение	45,0		
A			21	помещение	5,5		
A			22	помещение	5,9		
A			23	помещение	1,7		
A			24	помещение	1,6		
A			25	помещение	1,6		
A			26	помещение	1,6		
A			27	помещение	1,8		
A			28	помещение	1,6		
A			29	помещение	3,0		
A			30	помещение	3,3		
A			31	помещение	3,0		
A			32	помещение	24,8		
A			33	помещение	15,7		
A			34	помещение	20,7		

1	2	3	4	5	6	7	8
A			35	помещение	12,4		
A			36	помещение	25,2		
A			37	помещение	45,3		
A			38	помещение	17,8		
A			39	помещение	17,2		
A			40	помещение	17,5		
A			41	помещение	17,4		
A			42	помещение	17,7		
A			43	помещение	34,9		
A			44	помещение	16,6		
A			45	помещение	56,2		
A			46	помещение	37,8		
A			47	помещение	10,3		
A			48	помещение	12,5		
A			49	помещение	96,3		
<i>Всего:</i>					<b>2110,0</b>		

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, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ю.Н. Федин		Е.А. Баранкова	

стр. 11

Х.И.И. с.с.с.т.

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

**Здание**  
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 18.03.2010 г.

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 029-044-2578

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Наименование нежилое здание

1.2. Адрес (местоположение):

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

1.3. Основная характеристика: общая площадь 2 110,0 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

Степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: нежилое 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: Настоящий кадастровый паспорт составлен на основании технического паспорта инв. № 029-044-2578 по состоянию на 20.07.2005 г.  
На ситуационном 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 №108 от "06" октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы \_\_\_\_\_  
Бузенко Н.М.  
(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2, всего листов 2

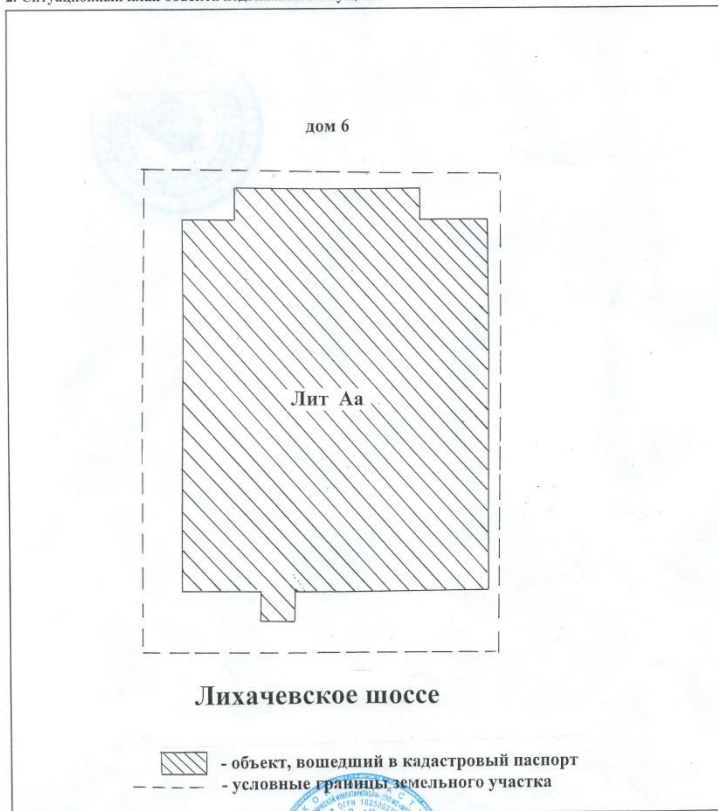
**Здание**

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 029-044-2578

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:400

Руководитель комплексной производственной группы



*Бузенко Н.М.*  
(подпись)

Бузенко Н.М.

(инициалы, фамилия)

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 записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
19.07.2017 № <u>99/2017/23251807</u>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<u>50:42:0010310:133</u>	

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:	2488 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	33873854.22
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

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

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
19.07.2017 № <u>99/2017/23251807</u>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<u>50:42:0010310:133</u>	

Категория земель:	
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации строения
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(кадастровый номер)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____
19.07.2017	№ 99/2017/23251807		
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	
Получатель выписки:	Сысторова Наталья Николаевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2


<b>Земельный участок</b>		
<small>(кадастровый номер)</small>		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:
19.07.2017	№ 99/2017/23251807	
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Активо дав"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50/001-50/061/002/2016-1034/2 от 24.03.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	24.03.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/061/002/2016-1034/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.03.2016 по 30.11.2030
3.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Активо дав", зарегистрировано 22 декабря 2015 г. № 3092 НФ/н от 04.12.2015
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.


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

Раздел 3

Земельный участок		
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
19.07.2017 № 99/2017/23251807		
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

Земельный участок		
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
19.07.2017 № 99/2017/23251807		
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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>3.1</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> :	Всего листов выписки:
<b>19.07.2017</b>	№ <b>99/2017/23251807</b>		
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	


Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	544	545	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	544	562	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	545	546	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	546	547	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	547	548	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	548	549	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	549	561	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	561	562	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

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

Раздел 4


<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> :	Всего листов выписки:
<b>19.07.2017</b>	№ <b>99/2017/23251807</b>		
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

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

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

Раздел 4

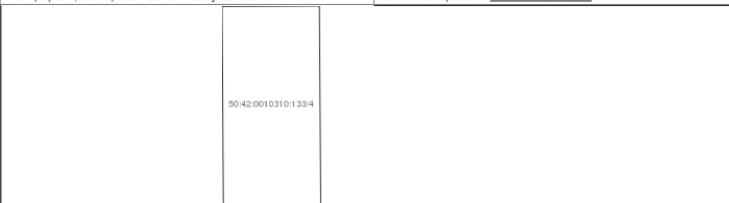
<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> :	Всего листов выписки:
<b>19.07.2017</b>	№ <b>99/2017/23251807</b>		
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

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

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


Раздел 4

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> :	Всего листов выписки:
<b>19.07.2017</b>	№ <b>99/2017/23251807</b>		
Кадастровый номер:		<b>50:42:0010310:133</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:42:0010310:133:4
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

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


<b>Земельный участок</b>			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.07.2017 № 99/2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:42:0010310:133:5
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.07.2017 № 99/2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:42:0010310:133:6

		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.07.2017 № 99/2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:42:0010310:133:7
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

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

Раздел 4.1

<b>Земельный участок</b>			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.07.2017 № 99-2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
данные отсутствуют	весь	, МП "ЧАЙКА", Договор аренды земельного участка № МО-42-146Д, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
2	1193.54	, Постановление главы администрации № 469-ПГ, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
3	20.38	, Постановление главы администрации № 469-ПГ, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
4	20.84	, Постановление главы администрации № 469-ПГ, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
5	372.14	, Постановление главы администрации № 469-ПГ, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
6	116.11	, Постановление главы администрации № 469-ПГ, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
7	1.71	, Постановление главы администрации № 469-ПГ, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 14.07.2011
данные отсутствуют	весь	, Общество с ограниченной ответственностью "КОП Капитал Управление Активами"

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

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

Раздел 4.2

<b>Земельный участок</b>			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.07.2017 № 99-2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат:				
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

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



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

Раздел 4.2

Земельный участок	
<small>(инд. объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: _____
19.07.2017 № 99/2017/23251807	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:42:0010310:133

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, 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
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	0.3
1	489622.37	2188210.65	данные отсутствуют	0.3
2	489640.35	2188210.44	данные отсутствуют	0.3
3	489640.43	2188203.56	данные отсутствуют	0.3
4	489647.15	2188203.64	данные отсутствуют	0.3
5	489647.12	2188210.54	данные отсутствуют	0.3
6	489653.32	2188210.52	данные отсутствуют	0.3
9	489653.53	2188247.45	данные отсутствуют	0.3
10	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	0.3
11	489622.48	2188247.61	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

Раздел 4.2

Земельный участок	
<small>(инд. объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: _____
19.07.2017 № 99/2017/23251807	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:42:0010310:133

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-50, 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
12	489635.92	2188247.54	данные отсутствуют	0.3
12	489635.92	2188247.54	данные отсутствуют	0.3
13	489635.93	2188250.73	данные отсутствуют	0.3
14	489629.55	2188250.77	данные отсутствуют	0.3
15	489629.54	2188247.57	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

Раздел 4.2

<b>Земельный участок</b>			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.07.2017 № 99/2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК-50, 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	489648	2188247.47	данные отсутствуют	0.3
16	489648	2188247.47	данные отсутствуют	0.3
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют	0.3
18	489641.45	2188250.69	данные отсутствуют	0.3
19	489641.44	2188247.51	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

Раздел 4.2

<b>Земельный участок</b>			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.07.2017 № 99/2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 5				
Система координат: МСК-50, 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	2188289.26	данные отсутствуют	0.3
7	489653.75	2188289.26	данные отсутствуют	0.3
8	489622.47	2188289.37	данные отсутствуют	0.3
20	489622.43	2188276.77	данные отсутствуют	0.3
21	489641.67	2188276.68	данные отсутствуют	0.3
22	489641.66	2188280.88	данные отсутствуют	0.3
23	489646.84	2188280.88	данные отсутствуют	0.3
24	489646.85	2188276.68	данные отсутствуют	0.3
25	489649.4	2188276.71	данные отсутствуют	0.3
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют	0.3
27	489653.68	2188276.75	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

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

Раздел 4.2

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.07.2017 № 99/2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 6				
Система координат: МСК-50, 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	489652.91	2188247.45	данные отсутствуют	0.3
16	489648	2188247.47	данные отсутствуют	0.3
16	489648	2188247.47	данные отсутствуют	0.3
17	489648.01	2188250.65	данные отсутствуют	0.3
25	489649.4	2188276.71	данные отсутствуют	0.3
26	489653.34	2188276.76	данные отсутствуют	0.3
28	489649.21	2188251.07	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

Раздел 4.2

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.07.2017 № 99/2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 7				
Система координат: МСК-50, 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
29	489644.85	2188278.49	данные отсутствуют	0.3
29	489644.85	2188278.49	данные отсутствуют	0.3
30	489644.97	2188278.87	данные отсутствуют	0.3
31	489644.91	2188279.2	данные отсутствуют	0.3
32	489644.72	2188279.45	данные отсутствуют	0.3
33	489644.46	2188279.61	данные отсутствуют	0.3
34	489644.05	2188279.63	данные отсутствуют	0.3
35	489643.75	2188279.49	данные отсутствуют	0.3
36	489643.51	2188279.18	данные отсутствуют	0.3
37	489643.47	2188278.85	данные отсутствуют	0.3
38	489643.56	2188278.54	данные отсутствуют	0.3
39	489643.77	2188278.3	данные отсутствуют	0.3
40	489644.01	2188278.18	данные отсутствуют	0.3
41	489644.32	2188278.16	данные отсутствуют	0.3
42	489644.6	2188278.25	данные отсутствуют	0.3
43	489644.76	2188278.38	данные отсутствуют	0.3

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

# Копии предоставленных документов (30/60)

Напечатать Сохранить

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____
19.07.2017 № 99/2017/23246027	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	50:42:0000000:1607
Номер кадастрового квартала:	50:42:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 029:044-2581
Адрес:	Московская область, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, д. 6
Площадь, м²:	297,9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Котельная
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1986
Год завершения строительства:	1986
Кадастровая стоимость, руб.:	3256520,66
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	

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 записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____
19.07.2017 № 99/2017/23246027	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	50:42:0000000:1607
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машиномест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении 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"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.
Получатель выписки:	Сысторова Наталья Николаевна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	

Раздел 2

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
19.07.2017	№ 99/2017/23246027		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:42:0000000:1607		
1. Владелец (правообладатели):	1.1. Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Активо два"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50/001-50/061/002/2016-1032/2 от 24.03.2016		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	24.03.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/001-50/061/002/2016-1032/3	
	срок, на который 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 "КСР Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КСР Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "Активо два", зарегистрировано 22 декабря 2015 г., № 3092 №6/н от 04.12.2015		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Вх 64 от 09.02.2018.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОССИИ" (ООО)  
(полное наименование общества с ограниченной ответственностью)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.02.2018 г., поступившего на рассмотрение 03.02.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Наименование:	Здание		
Лист № _____	Раздел 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
05.02.2018	№ 99/2017/23246027/19-40		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:42:0000000:1602		
Номер кадастрового квартала:	50:42:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2012		
Рентный инвестиционный паевой инвестиционный фонд:	Инвестиционный номер 029/944-2378		
Адрес:	Московская область, г. Дмитровский, ш. Ленинское, д.6		
Площадь, кв.м:	2110.5		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Химчистка		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземные 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1986		
Год завершения строительства:	1986		
Кадастровая стоимость, руб.:	662310779		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:42:0000000:68060, 50:42:0000000:68061		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения по объекту недвижимости для записи в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют		

Получена выписка:

Исполнитель: М.П. Клишнина О.А.

Начальник территориального отдела: М.П. Клишнина О.А.

Источник: Примеч.: Проанализировав предоставленные Заказчиком документы на нежилое здание (Кадастровый паспорт здания, Выписку из ЕГРН от 09.02.2018 г.), Исполнитель пришел к выводу, что в документах представлены сведения об одном и том же объекте, и допускает, что имела место техническая ошибка, в результате которой данный объект получил наименование «Химчистка». Для анализа Исполнителем было принято наименование в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права

*Prk N 213 of 08.09.2016*

ДОГОВОР № А16-8342-А-5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Рашед 2  
 Сведения о зарегистрированных правах

Лист № _____ Рашед 2	Всего листов рашеда 2: _____	Всего листов выписки: _____
06.02.2018 № 50-01-29/002/2018-40	№ 50-01-29/002/2018-40	№ 50-01-29/002/2018-40
Кадастровый номер:	50-01-006/002/2016-1033/2	50-01-006/002/2016-1033/2
1. Правообладатель (правообладатели):	Выселяем инвестиционных паев - Зарядный реальный паевой инвестиционный фонд "Активно два" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета выделенного инвестиционных паев в реестре выделенных инвестиционных паев и счетов депо выделенного инвестиционных паев	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Юридическая собственность, № 50-50/001-50/06/002/2016-1033/2 от 24.03.2016	
3. Документ-основание:	3.1. Сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Аренда	
дата государственной регистрации:	23.07.2014	
номер государственной регистрации:	50-50-02/024/2014-128	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.07.2014 на 15 лет	
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Виктория Балтия", ИНН: 3905069220	
основание государственной регистрации:	Полномочий доверенности на совершение сделок по заключению договора аренды недвижимого помещения от 31.05.2014 №Б55/14-Д, дата регистрации 23.07.2014, №50-50-02/024/2014-128	
4.1.2. вид:	Доверительное управление, Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	24.03.2016	
номер государственной регистрации:	50-50/001-50/06/002/2016-1033/3	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.03.2016 по 30.11.2030	
4.1.2. вид:	Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активум", ИНН: 722627413	
основание государственной регистрации:	Принята доверительная организация Закрытым паевым инвестиционным фондом "Активно два", зарегистрировано 22 декабря 2015 г. № 3092 от 04.12.2015	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Составитель: Л. Ф. \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_  
 ПАСПОРТНЫЙ ТАБЛИЧНЫЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ОТДЕЛА №1 УРАЙВИНА О.А.

г. Москва

« 01 » июля 2016 г.

КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ 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 ОПДО "Север" Лобова Алексея Сергеевича, действующего на основании доверенности № 6/143-15 от 17.03.2015г., совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о следующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) территорию крыши Здания площадью 4 кв.м. (далее – «Помещение»), расположенного по адресу: г. Долгопрудный, Лихачевское 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 указан 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 именуются 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 № 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 к контуру заземления и к 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 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: 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 (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 уведомлять Арендатора о планируемых работах по капитальному ремонту Здания, кровли Здания, других структурных элементов Здания, способных повлиять на выполнение Сторонами своих обязательств по Договору. Информация о других плановых и профилактических работах предоставляется Арендатору в разумный срок.

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

### 3. Обязанности Арендатора

Арендатор принимает на себя следующие обязательства:

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

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

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

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

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

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

3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности 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 уточнят 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 подлинников 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 в одностороннем внесудебном 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 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 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 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 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 никаким иным образом.



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

8.3 С даты подписания Сторонами Договора Арендодатель настоящим обязуется не совершать без письменного согласия на это Арендатора (в котором Арендатор не вправе безосновательно отказать) каких-либо юридическим 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 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 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: msk-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 её 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 выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или реализовать иные неправомерные 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, сообщаящим о фактах нарушений и коррупции, с учётом требований законодательства.

## 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,  
Б. Саввинский пер, д. 12, стр. 16

### Арендатор

ПАО «МегаФон»  
ИНН 7812014560/КПП 771402001  
Юридический адрес: 115035 Российская  
Федерация, г. Москва, Кадашевская наб., 30  
Столичный филиал ПАО «МегаФон»  
127015, г. Москва, ул. Вятская, 27, стр. 42

р/с 40701810000000000855  
в ПАО «Промсвязьбанк»  
к/с 30101810400000000555  
БИК 044525555

Генеральный директор



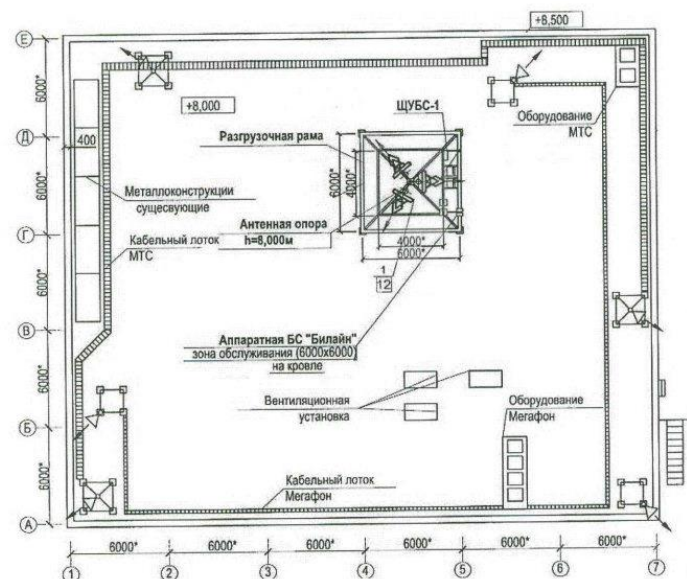
р/с 40702810100702276001  
в ЗАО КБ «Ситибанк», г. Москва  
к/с 30101810300000000202  
БИК 044525202

Руководитель



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

План размещения Оборудования (БС и АФУ)



Арендодатель  
Генеральный директор



/ Ю.А. Короткова

8

Арендатор  
Руководитель



/ А.С. Лобов

9

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

ДОГОВОР № D160271433

## АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Москва

« 01 » июля 2016 г.

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

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

- Помещения находятся 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  
Руководитель

МП  Ю.А. Короткова

 / А.С. Лобов

г. Москва

« 15 » июля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» «Д.У.» Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо 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 Макро-региона «Москва» Теняева Ильи Александровича, действующего на основании доверенности б/н, зарегистрированной в реестре у нотариуса за № 7-142 от 20.10.2015 года,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», 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 50:42:0000000:4162 (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 к контуру заземления и к 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

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 (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 уведомлять Арендатора о планируемых работах по капитальному ремонту Здания, кровли Здания, других структурных элементов Здания, способных повлиять на выполнение Сторонами своих обязательств по Договору. Информация о других плановых и профилактических работах предоставляется Арендатору в разумный срок..

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

### 3. Обязанности Арендатора

Арендатор принимает на себя следующие обязательства:

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

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

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

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

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

3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности 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 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 уточнят 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 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 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. 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 в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть

4

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 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 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 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 никаким иным образом.

8.2. С даты подписания Сторонами Договора Арендодатель настоящим обязуется не совершать без письменного согласия на это Арендатора (в котором Арендатор не вправе безосновательно отказать) каких-либо юридическим 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 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

5

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 направлении 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: 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 влекут для получающей их стороны наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения ей или её представителю.

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

6

## 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) взятки в 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

<b>Арендодатель:</b> <b>КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентный «Активно два»</b> Юридический адрес: 119435, г. Москва, Б. Саввинский пер, д. 12, стр. 16 Фактический адрес: 119435, г. Москва, Б. Саввинский пер, д. 12, стр. 16 ИНН 7723627413 КПП 770401001 Р/счет 4070181000000000855 в ПАО «Промсвязьбанк» К/счет 30101810400000000555 БИК 044525555 Наименование получателя по РС: КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентный «Активно два»	<b>Арендатор:</b> <b>Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы»</b> 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.
---	---

Арендодатель  
Генеральный директор



/ Ю.А. Короткова

Арендатор  
Начальник Отдела аренды  
Макро-региона «Москва»



/ И.А. Тенев

7

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

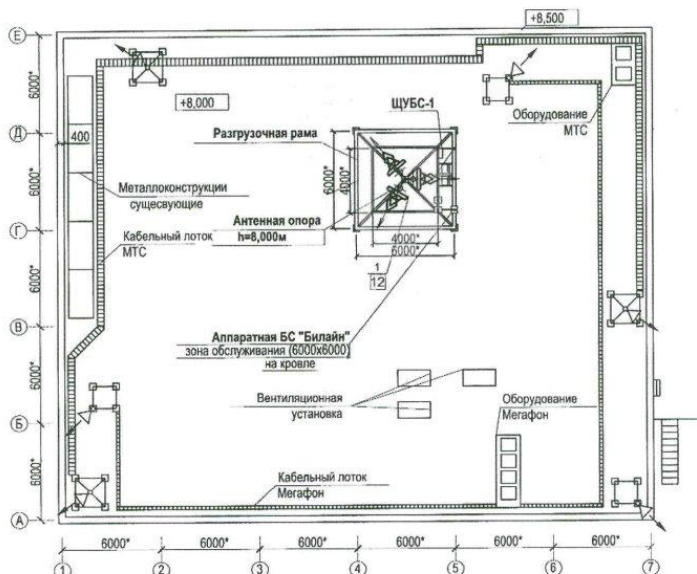
Приложение № 2  
к Договору № D160271433 от «15» июля 2016 г.

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

г. Москва

«15» июля 2016 г.

**План размещения Оборудования (БС и АФУ)**



Общество с ограниченной ответственностью «КСИ Капитал Управление Активами» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом «Активо 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 Макро-региона «Москва» Теняева Ильи Александровича, действующего на основании доверенности б/н, зарегистрированной в реестре у нотариуса за № 7-142 от 20.10.2015 года, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт о следующем:

1. В соответствии с Договором № D160271433 от 15.07.2016 года, Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) нежилое помещение территорию крыши Здания площадью 4 кв.м. (далее – «Помещение»), расположенного по адресу: г. Долгопрудный, Лихачевское 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 № D160271433 от 15.07.2016 года.
2. Техническое состояние Помещения на дату приема-передачи характеризуется следующим:
  - Помещения находятся 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  
Макро-региона «Москва»  
  
/ И.А. Теняев

Передал Арендодатель  
  
/ Ю.А. Короткова  
МП 

Принял Арендатор  
  
/ И.А. Теняев  
МП 

Вх N 122 от 17.06.2016г

## ДОГОВОР № 115290516

г. Москва

«03» июня 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» «Д.У.» Закрытым рентным паевым 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 «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- Д04 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 50:42:0000000:4162 (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 № 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 к контуру заземления и к 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

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 повлечь на выполнение Сторонами условий настоящего Договора, оповестить 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 уведомлять Арендатора о планируемых работах по капитальному ремонту Здания, кровли Здания, других структурных элементов Здания, способных повлечь на выполнение Сторонами своих обязательств по Договору. Информацию других плановых и профилактических работ предоставляется Арендатору в разумный срок.

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

## 3. Обязанности Арендатора

Арендатор принимает на себя следующие обязательства:

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

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

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



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

Непредставление либо представление 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 настоящему Договору Сторона, просрочившая платеж, по требованию другой Стороны выплачивает штраф (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 за счет собственных средств Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами».

#### 6. Срок действия и порядок расторжения договора

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

Если ни одна из Сторон за 3 (три) месяца до истечения срока Договора не уведомила письменно другую Сторону о прекращении Договора, то Договор считается возобновленным на новый срок, равный предьдущему, 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 в одностороннем внесудебном 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 ч.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 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 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 обстоятельства, 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 обеспечением каких бы то ни было обязательств Арендодателя, в том числе не является предметом залога или сервитута, не обременено никаким иным образом.

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

8.3. В течение срока аренды Арендатор вправе производить модернизацию или замену установленному Оборудованию, устанавливая новое Оборудование 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 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 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 VShumeev@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 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 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 «Активо два»  
 ИНН КПП 7723627413/770401001  
 Юридический адрес: 119435, г. Москва,  
 Б. Саввинский пер, д. 12, стр. 16  
 р/с 407018100000000000855  
 в ПАО «Промсвязьбанк»  
 к/с 30101810400000000555

БИК 044525555

**Генеральный директор**



Ю.А. Короткова

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

**Руководитель департамента по управлению арендой и работе с регулирующими органами Московского региона**

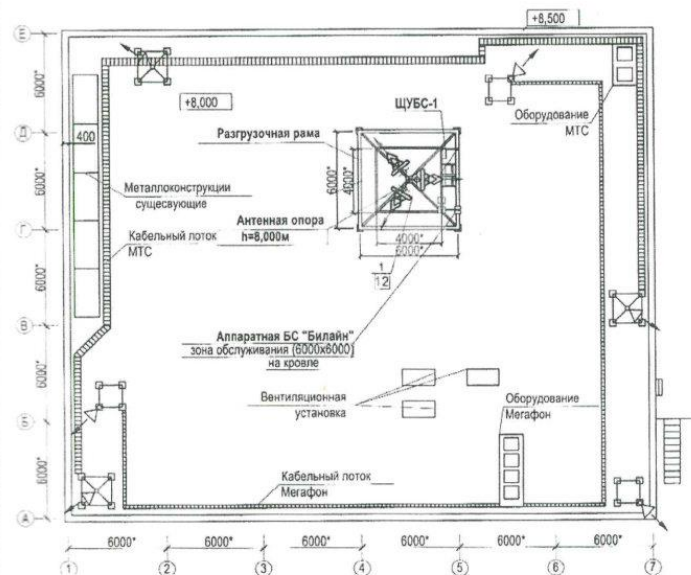


К.В. Кириллов

7

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

План размещения Оборудования (БС и АФУ)



Арендодатель  
 Генеральный директор



Ю.А. Короткова

Арендатор  
 Руководитель департамента по управлению арендой и работе с регулирующими органами



К.В. Кириллов

8



Приложение № 2  
к Договору №115290516от «03» июня 2016г

## АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Москва

«03» июня 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» «Д.У.» Закрытым рентным паевым 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 «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-Д04 от 09.02.2015 г. с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт о следующем:

1. В соответствии с Договором № 115290516от «03» июня 2016г Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) нежилое помещение территорию крыши Здания площадью 4 кв.м. (далее – «Помещение»), расположенного по адресу: г. Долгопрудный, Лихачевское 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 №1 к Договору № 115290516 от «03» июня 2016г .

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

- Помещения находятся 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

  
Ю.А. Короткова  
МП

Принял Арендатор  
Руководитель департамента по  
управлению арендой и работе с  
регулирующими органами

  
/ К.В. Кириллов

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

г. Москва

«03» июня 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» «Д.У.» Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активно два» (КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентный «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 Ермолаева 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:

1. В связи с реорганизацией Арендатора в форме выделения 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.

2. 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 «АЛЬФА-БАНК», г. Москва.  
БИК 044525593  
к/с 30101810200000000593».

3. 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»).

4. Все остальные положения Договора остаются без изменений и сохраняют свою юридическую силу.

5. 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 рентным паевым инвестиционным фондом «Активно два»	Публичное акционерное общество «Вымпел-Коммуникации»	Акционерное общество «Национальная Башенная Компания»
Адрес: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16	Адрес: 127083, г. Москва, ул. 8 Марта, д. 10, стр. 14.	Адрес: 127083, г. Москва, ул. 8 Марта, д. 10, стр. 14.
ИНН 7723627413, КПП 770401001	ИНН 7713076301, КПП 997750001	ИНН 7713419774, КПП 997750001
р/с 40701810000000000855 в ПАО «Промсвязьбанк», г. Москва	р/с 40702810700700474302 в АО КБ «Ситибанк», г. Москва	р/с 40702810501400007961 в АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва
БИК 044525555	БИК 044525202	БИК 044525593
к/с 30101810400000000555	к/с 30101810300000000202	к/с 30101810200000000593



Короткова Ю.А.  
М.П.

Кириллов К.В.  
М.П.

Ермолаев Д.В.  
М.П.

0X.244 am 04 10.2016 2

**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 «Чайка», именуемое в дальнейшем «Презний 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 рентным 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 «Виктория Балтия», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Жуникова О.В., 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») о нижеследующем:

1. Настоящим Соглашением Стороны определяют условия и порядок смены лиц в обязательстве по Договору.
2. Презний 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 рентным паевым инвестиционным фондом «Активно два» по следующим реквизитам:

Наименование получателя по РС	Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активно два»
Местонахождение:	119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16
ОГРН	1077759966756
ИНН/КПП	7723627413/770401001
Банк получателя	ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва
р/с	40701810000000000855
БИК	044525555
к/с	30101810400000000555
Генеральный директор	Короткова Юлия Алексеевна

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. Презний Арендодатель и Арендатор обязуются оказывать необходимое содействие и предоставить все необходимые документы для регистрации настоящего Соглашения незамедлительно после получения запроса от Нового Арендодателя.
7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p><b>Прежний Арендодатель:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Чайка» Местонахождение: 141707, Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д. 6 ИНН 5047141831 КПП 504701001 ОГРН 1135047005532 Банк: ОАО БАНК "НАРОДНЫЙ КРЕДИТ", г. Москва р/с 407028170700018003321 БИК 044585402 к/с 3010181040000000402</p> <p> А.Г. Колосов</p>	<p><b>Арендатор:</b> ООО «Виктория Балтия» Юридический адрес: 236006, Калининградская область, г. Калининград, Московский проспект, д.183А Почтовый адрес: 127576, г. Москва, ул. Череповенская, д. 18 ИНН 3905069220 КПП 392550001 р/с 40702810992000006346 в АО «Газпромбанк» К/с 301018102000000000023 БИК 044525823</p> <p> О.В. Журиков</p>
<p><b>Новый Арендодатель:</b> Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо два» Местонахождение: 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16 ИНН 7723627413 КПП 770401001 ОГРН 107759966756 р/с 40701810000000000855 в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва к/с 30101810400000000555 БИК 044525555</p> <p> Ю.А. Короткова</p>	

*Вк. 119 от 14.06.2016 г.*

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

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

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

Во избежание неопределенности в данном вопросе подтверждаем, что до момента передачи нежилого здания с кадастровым номером 50:42:0000000:4162 в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Активо два» 24.03.2016г. каких-либо дополнительных соглашений к данному договору не заключалось.

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

Генеральный директор

 Колосов А.Г.



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

№ регистрации округа 50

Проведена государственная регистрация ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО

С О Г Л А В И Я

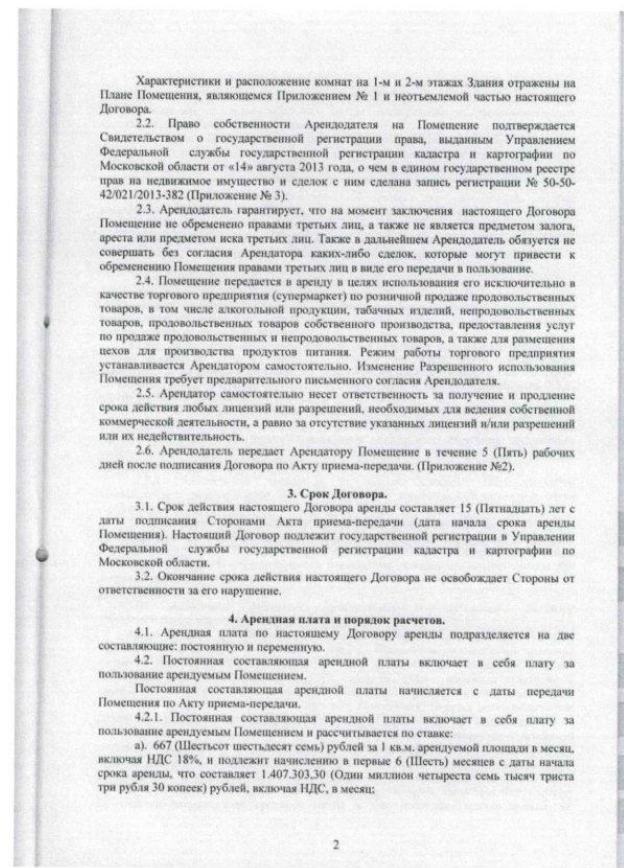
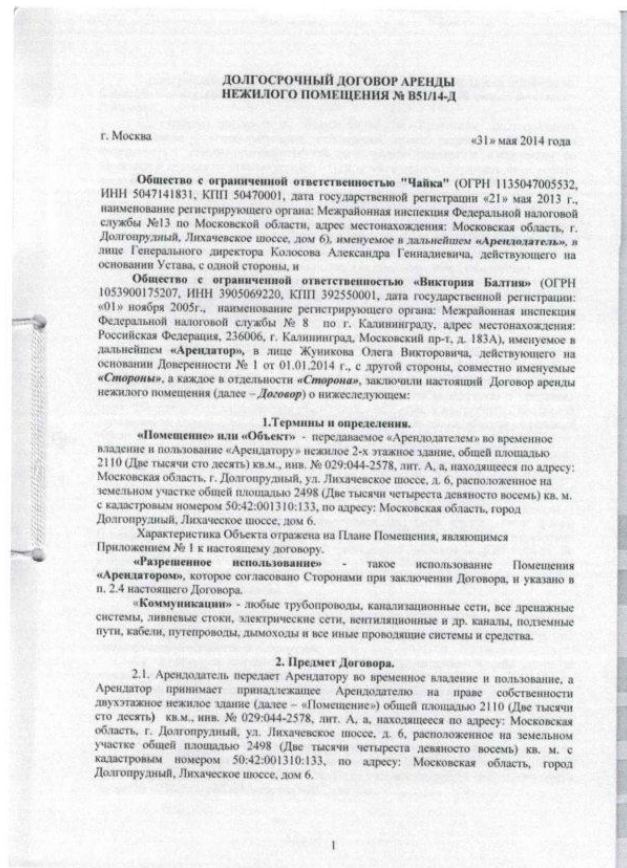
Дата регистрации 13 СЕН 16

№ регистрации 50-50/042-50/042

Регистратор  МIRONOVA E.O.



119435, МОСКВА, Б. САВВИНСКИЙ ПЕРЕУЛОК, ДОМ 12, СТР. 16  
Т/Ф +7 495 649 88 37  
ИНФОРМАЦИОННО-РЕГИСТРАЦИОННЫЙ ЦЕНТР  
ИНФО@KSPCAPITAL-AM.RU | WWW.KSPCAPITAL-AM.RU





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.

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

Арендодатель ежемесячно в срок не позднее 5 (пятиго) 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 помесячно 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 зачисляются 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 засчитываются 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 оказания 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 (одни) 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 ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

5.1.3. Арендодатель вправе использовать с письменного согласия Арендатора его творческие знания и наименования, а так же дотошны предоставляемых Арендатором торговых марок в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах, связанных со Законом.

### 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 принимает 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 документация 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, посещать и использовать с предварительного письменного согласия Арендодателя все коммуникации и оборудование, обслуживающее 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 фронтонах и маркетинговых материалах.

6.1.6. Арендатор имеет право разместить вывеску со своим названием, товарным знаком, рекламой и информацией в своих интересах на территории Здания, в том числе на фасаде и на крыше Здания, согласовав с Арендодателем внешний вид вывески, рекламы или информации, габаритные 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

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 согласия Арендодателя 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 сдать 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-I "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.

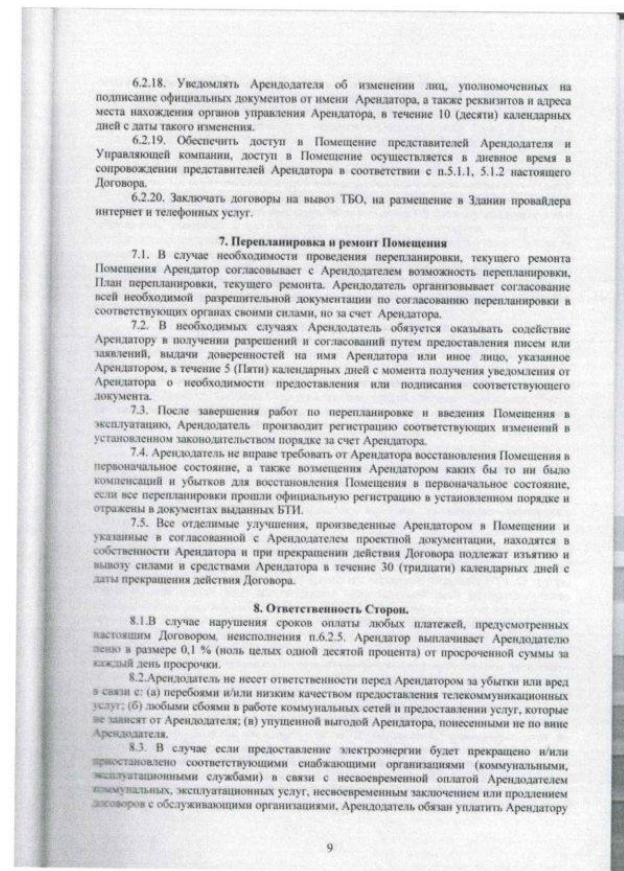
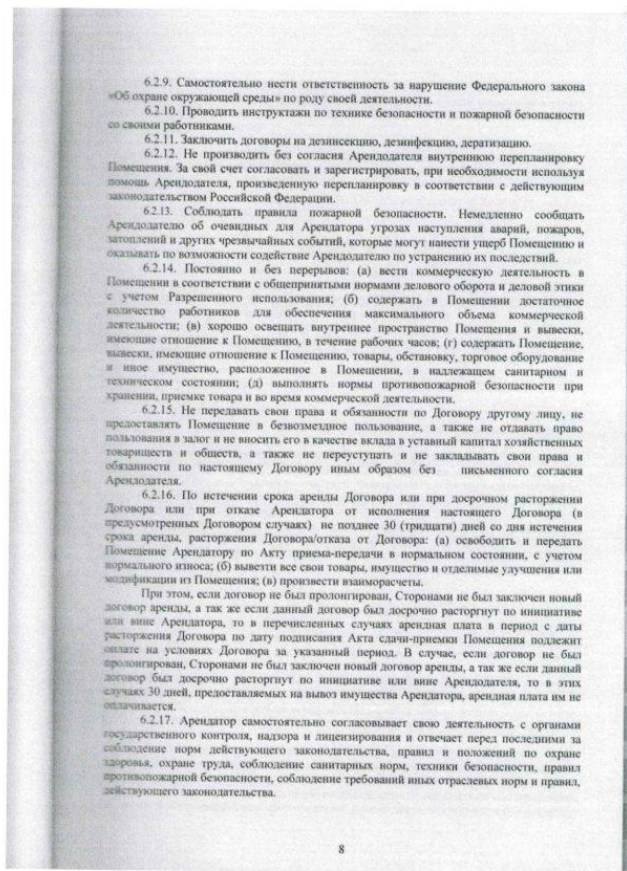
В течение 90 (девяносто) календарных дней с момента заключения настоящего Договора предоставить Арендодателю копию страхового полиса, подтверждающего выполнение Арендатором данного условия. Арендатор обязан согласовать с Арендодателем страховую компанию. До окончания срока аренды Арендатор обязуется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

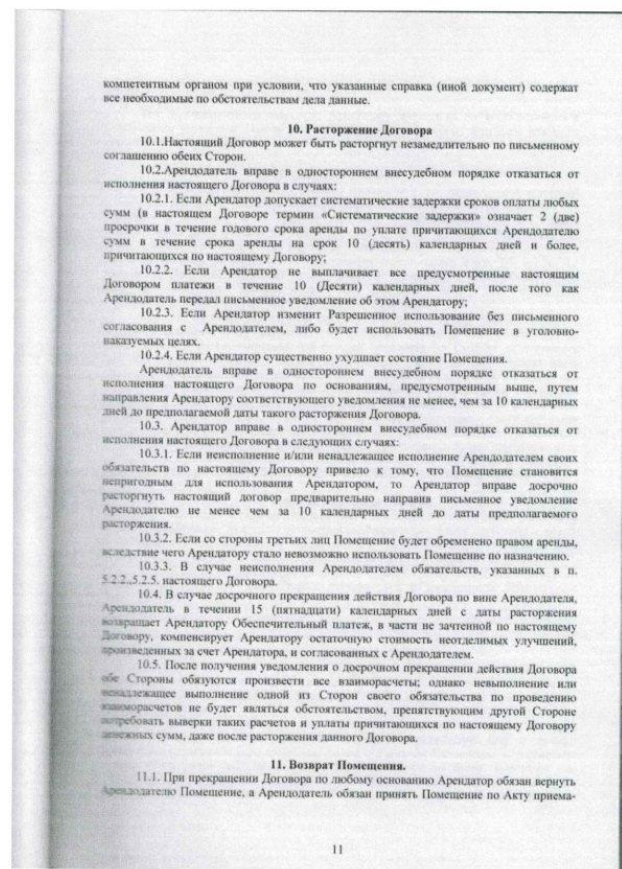
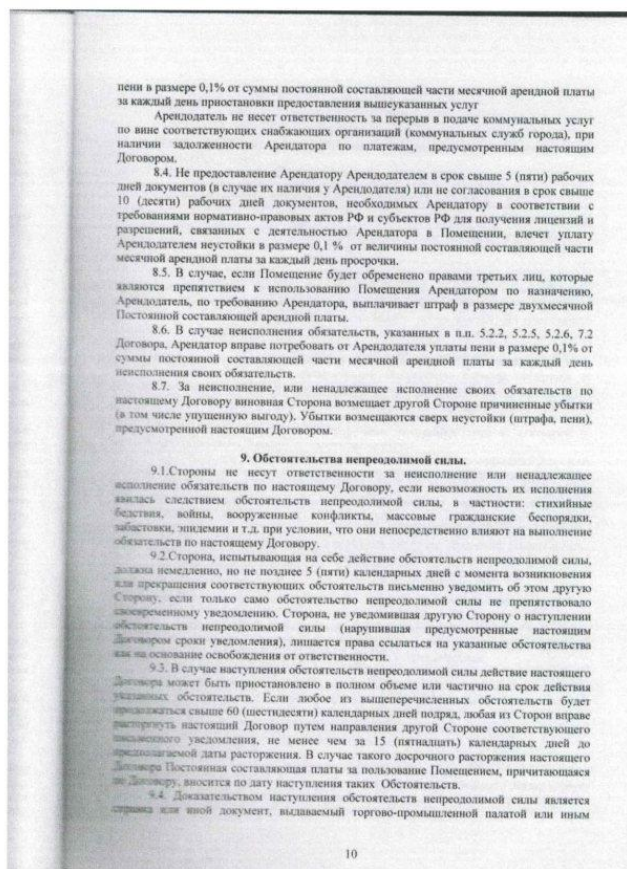
6.2.6. Не допускать перегрузки перекрытий и иных конструкций Здания, а также установки в Помещении, Здании какого-либо оборудования, которое вызывает опасную вибрацию, превышающую допустимые уровни шума или иные нормируемые показатели.

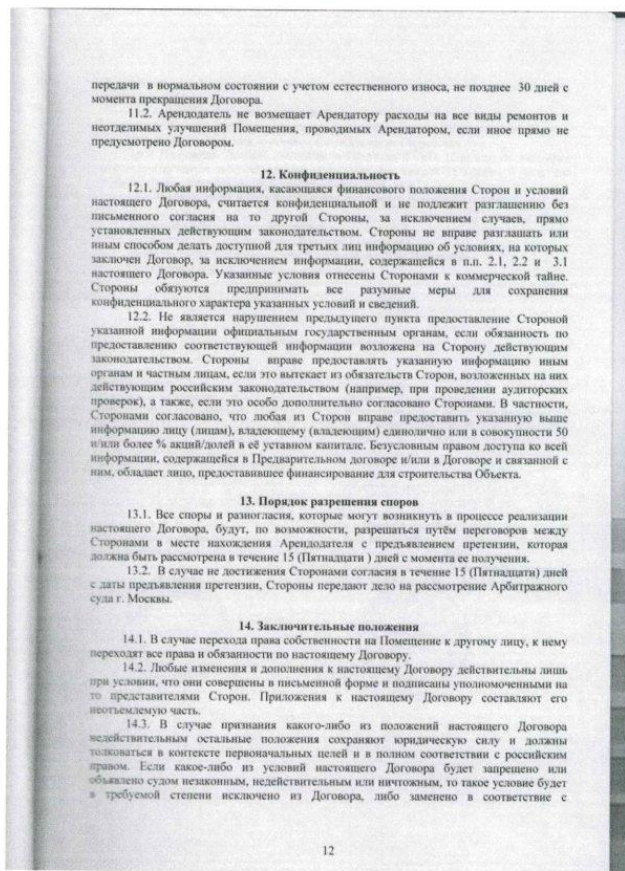
6.2.7. Осуществлять текущий ремонт Помещения.

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

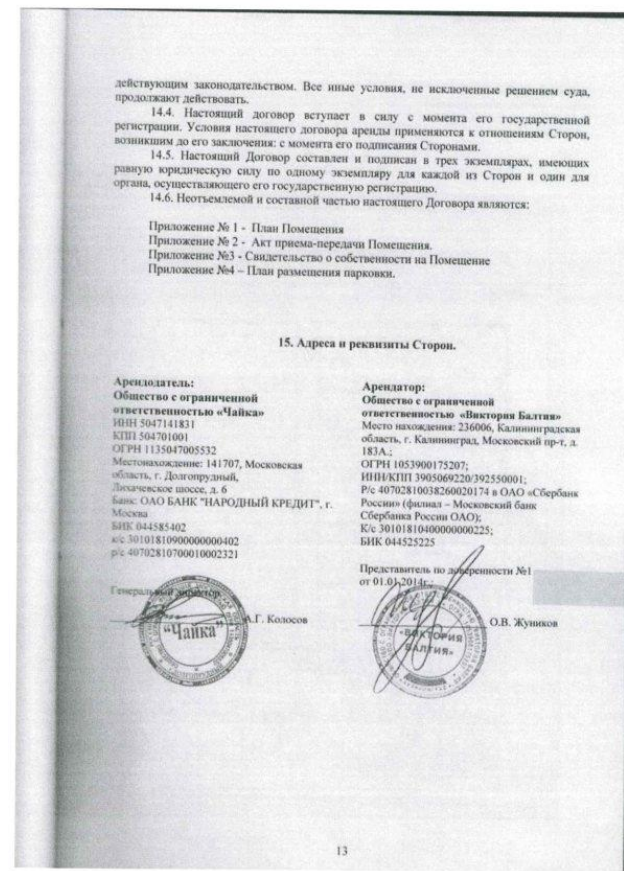
7



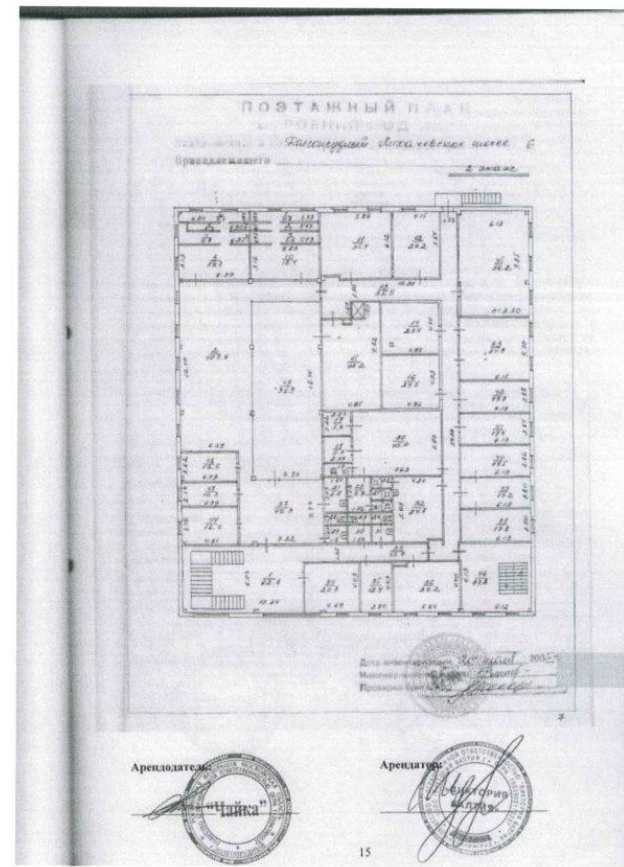
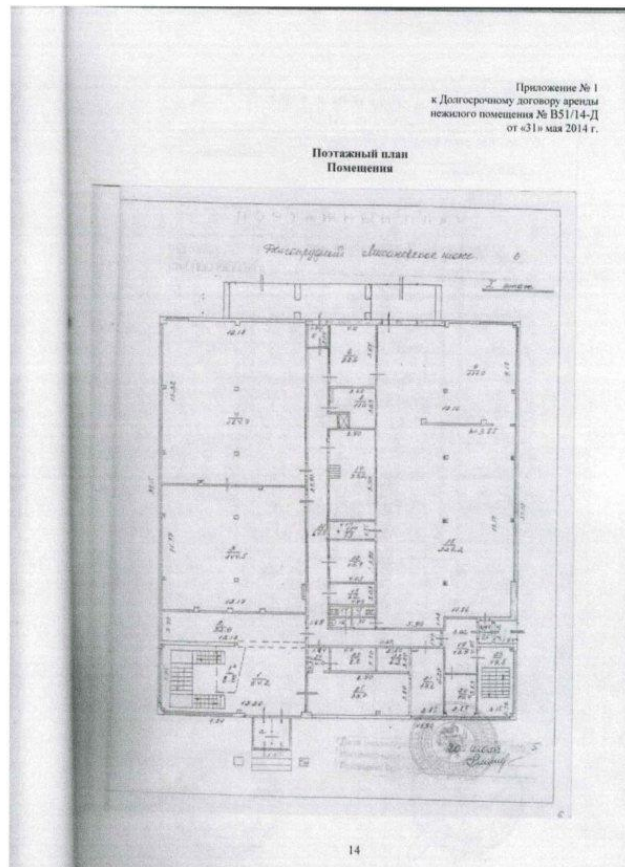


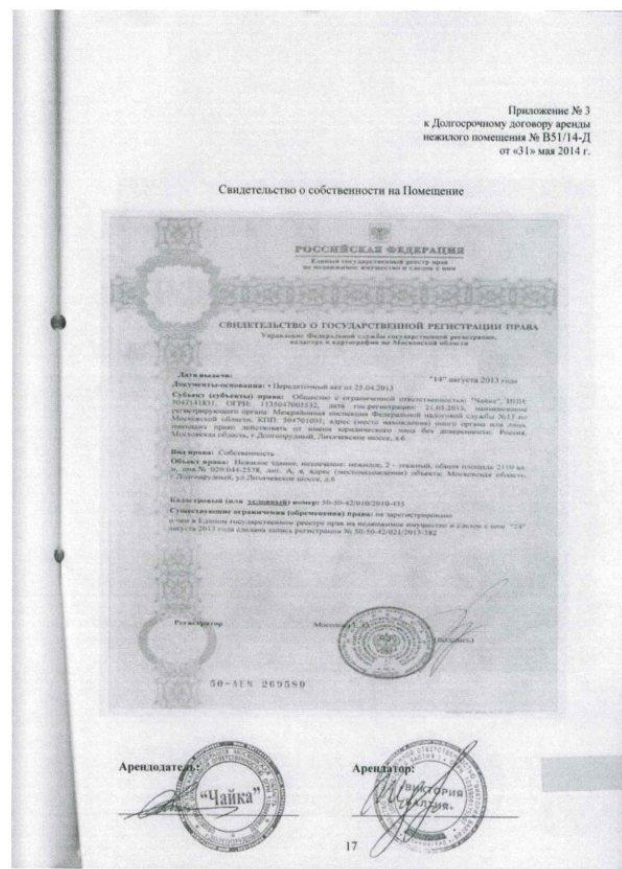
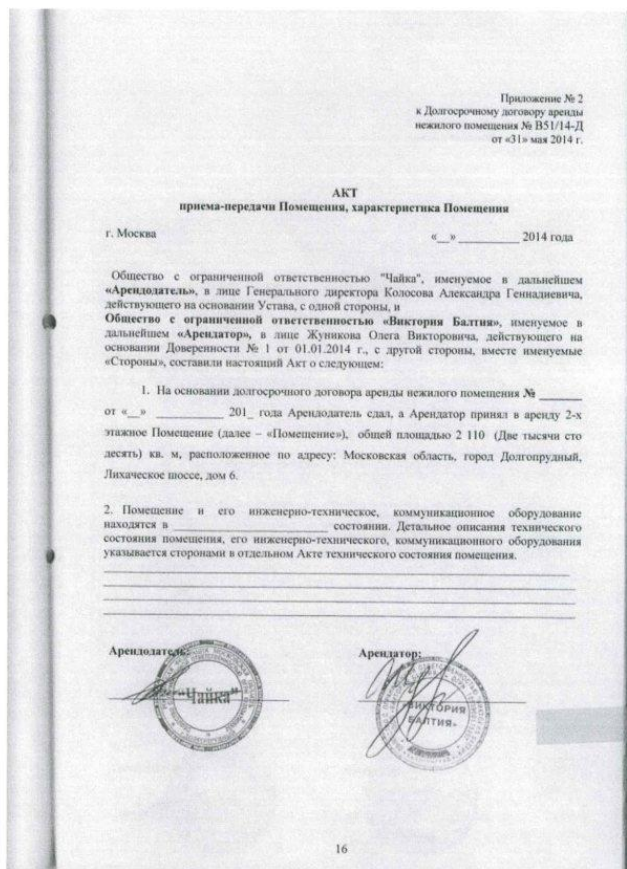


12

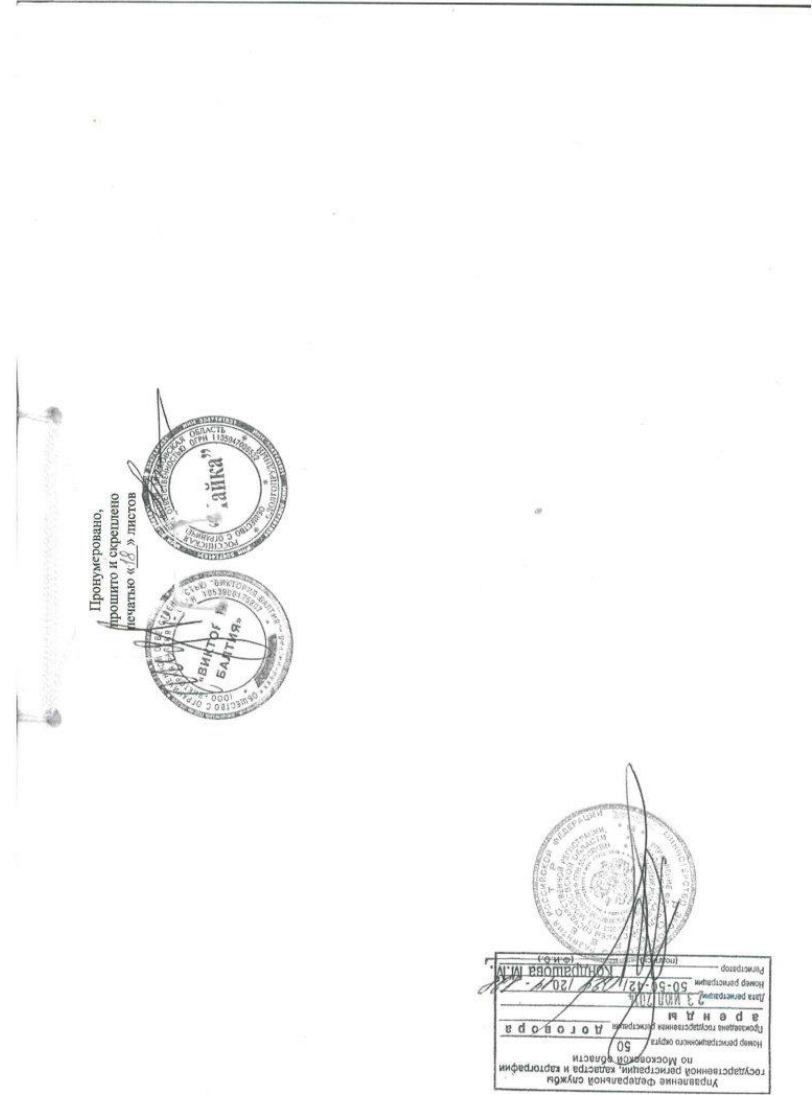
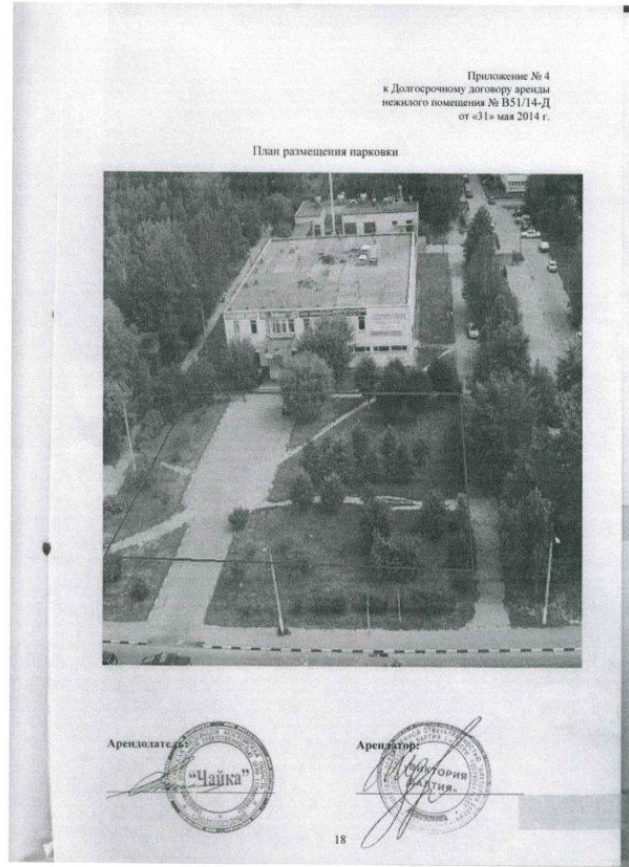


13









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

**АКТ**  
**приема-передачи Помещения**

г. Москва

«05» июня 2014 года

**Общество с ограниченной ответственностью "Чайка"**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Фришера Владимира Михайловича, действующего на основании Доверенности № 4-1355 от 28 мая 2014 года, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Виктория Балтия»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Жуникова Олега Викторовича, действующего на основании Доверенности № 1 от 01.01.2014 г., с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. На основании долгосрочного договора аренды нежилого помещения № В51/14-Д от «31» мая 2014 года Арендодатель сдал, а Арендатор принял в аренду 2-х этажное нежилое здание (далее – «Помещение»), общей площадью 2110 (Две тысячи сто десять) кв. м, расположенное по адресу: *Московская область, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6.*
2. Помещение находится в удовлетворительном состоянии, претензий нет.
3. Детальное описание технического состояния помещения, его инженерно-технического, коммуникационного оборудования указывается сторонами в отдельном Акте технического состояния помещения.
4. Настоящий акт составлен в 3-х экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу по одному для каждой стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

**Арендодатель:**  
**Общество с ограниченной**  
**ответственностью «Чайка»**

ИНН 5047141831

КПП 504701001

ОГРН 1135047005532

Местонахождение: 141707, Московская

область, г. Долгопрудный,

Лихачевское шоссе, д. 6

Банк: ОАО БАНК "НАРОДНЫЙ КРЕДИТ", г.

Москва

БИК 044585402

к/с 30101810990000000402

р/с 40702810700018002321

Представитель по доверенности №4-1355

от 28.05.2014 г.

В.М. Фришер

**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

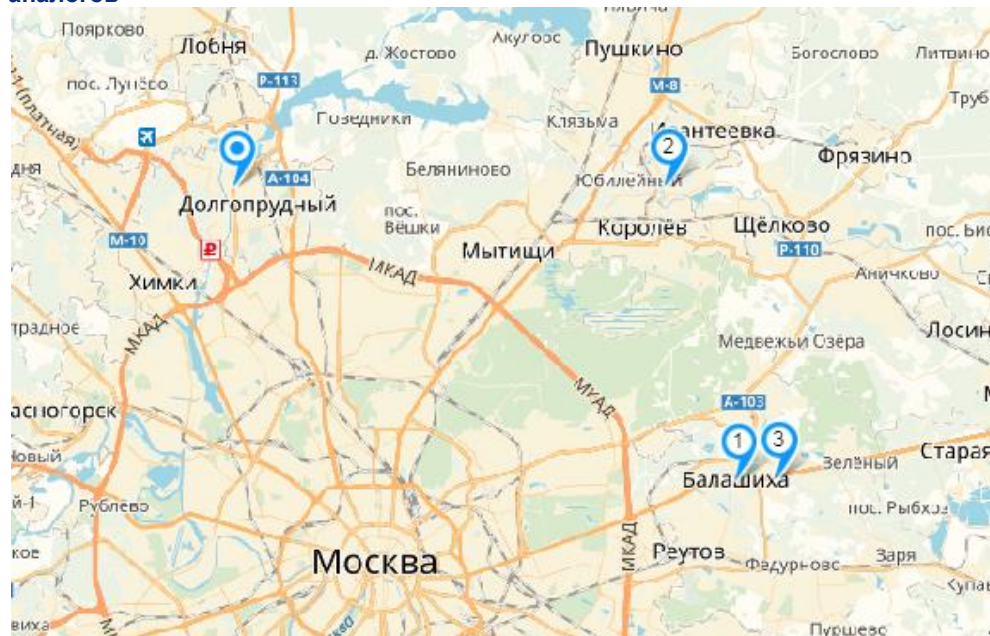
Представитель по доверенности №1

от 01.01.2014г.:

О.В. Жуников

О.В. Жуников

### Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1 (метка 1): Московская обл., г. Балашиха, 19-й км автодороги М-7 "Волга" (левая сторона по ходу движения от Москвы)

Объект-аналог №2 (метка 2): Московская обл., г. Королев, ул. Кирова

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

### Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка

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

**12 049 303,98 руб. НДС не облагается**

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., г. Балашиха, 19-й км автодороги М-7 "Волга" (левая сторона по ходу движения от Москвы)	Московская обл., г. Королев, ул. Кирова	Московская обл., г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д. 68
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 498	17 622	5 300	12 000
<b>Категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Вид разрешенного использования</b>	для эксплуатации строения	для строительства и размещения торгово-офисного центра	для организации зоны отдыха со строительством объектов инфраструктуры	магазины
<b>Наличие коммуникаций</b>	электричество, теплоснабжение, водопровод, канализация	электричество на участке, остальные коммуникации по границе	по границе	по границе
<b>Передаваемые права</b>	собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда до 2022 г.	собственность
<b>Дата предложения</b>	3 авг 2018	3 авг 2018	3 авг 2018	3 авг 2018
<b>Цена предложения за объект, руб., с НДС/НДС не облагается</b>		69 000 000	16 000 000	45 000 000
<b>Цена, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается</b>		3 916	3 019	3 750
<b>Контакты</b>		7 495 532-00-02 Кристина	7 926 214 11 50 РНК	7 967 263-60-20, 7 925 070-03-50 Ренталстрит
<b>Источник</b>		<a href="https://100realty.ru/balashih/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-892136">https://100realty.ru/balashih/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-892136</a>	<a href="http://zagorod-50.ru/korolev/uchastok-na-prodazhu-2588198/">http://zagorod-50.ru/korolev/uchastok-na-prodazhu-2588198/</a>	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/169487263/">https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/169487263/</a>

Источники: анализ Исполнителя

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

## Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена предложения, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается</b>		<b>3 916</b>	<b>3 019</b>	<b>3 750</b>
<b>Передаваемые права</b>	собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда до 2022 г.	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		18%	32%	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 607	3 972	3 750
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 607	3 972	3 750
<b>Дата предложения</b>	3 авг 2018	3 авг 2018	3 авг 2018	3 авг 2018
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 607	3 972	3 750
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		-11,1%	-11,1%	-11,1%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 098	3 533	3 336
<b>Местоположение</b>	Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., г. Балашиха, 19-й км автодороги М-7 "Волга" (левая сторона по ходу движения от Москвы)	Московская обл., г. Королев, ул. Кирова	Московская обл., г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д. 68
<b>Город</b>	Долгопрудный	Балашиха	Королев	Балашиха
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		6%	6%	6%
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	2 498	17 622	5 300	12 000
<i>Корректировка на площадь, %</i>		16%	8%	16%
<b>Вид разрешенного использования</b>	для эксплуатации строения	для строительства и размещения торгово-офисного центра	для организации зоны отдыха со строительством объектов инфраструктуры	магазины
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
<b>Наличие коммуникаций</b>	электричество, теплоснабжение, водопровод, канализация	электричество на участке, остальные коммуникации по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		4%	13%	13%

Источники: Анализ Исполнителя

## Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка (продолжение)

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая корректировка, %		14,7%	15,7%	23,7%
Общая корректировка, рассчитанная по модулю (без учета корректировки на торг), %		25,7%	26,8%	34,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		5 225	4 561	4 622
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,370	0,355	0,274
Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, руб./кв. м, НДС не облагается		4 824		
<b>Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается</b>		<b>12 049 303,98</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

## Обоснование введенных корректировок

## Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** размер корректировки на качество передаваемых прав рассчитывался на основании статистических рыночных данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», 2017 г., стр. 169):
  - Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к аналогичным земельным участкам в собственности составляет 0,85
  - Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к аналогичным земельным участкам в собственности составляет 0,76
  - Объект оценки принадлежит на праве собственности, объект-аналог №1 – на праве долгосрочной аренды, объект-аналог №2 – на праве краткосрочной аренды, следовательно, необходимо ввести корректировку. Для объектов-аналогов №1 корректировка составит плюс 18%:  $((1/0,85)-1)*100\%$ . Корректировка на качество передаваемых прав для объекта-аналога №2 составит плюс 32%:  $((1/0,76)-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** так как в качестве индикатора стоимости были использованы цены предложения по объектам-аналогам, то Исполнитель счел необходимым применить корректировку на снижение цены в процессе торга. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2017 под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», 2017 г., стр. 297, табл. 194, стр. 307, табл. 203), скидки при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку составляет 10,3% по мнению оценщиков и 11,8% по мнению сотрудников банков. Для данного расчета использовалось среднее значение этих величин, таким образом величина скидки на торг составила минус 11,1%

## Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Подробное описание корректировки приведено в разделе «Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом». Расчет корректировки на местоположение приведен в таблице далее
- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2017 («Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», 2017 г., стр. 194, табл. 122). В таблице далее приведены корректирующие коэффициенты по цене предложения для земельных участков под коммерческую застройку (офисно-торговую). Расчет корректировки на площадь приведен в таблицах далее
- ▶ **Корректировка вид разрешенного использования:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования – коммерческое, поэтому корректировка не вводилась

## Обоснование введенных корректировок (продолжение)

## Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал фактическое наличие коммуникаций: электроснабжение, теплоснабжение, водопровод и канализация. Размер данной корректировки определялся на основании данных, полученных из Справочника оценщика недвижимости-2017 под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2017 (Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», 2017 г., стр. 221, табл. 137, стр. 224, табл. 138). Объект оценки представлен с электричеством, канализацией, водоснабжением и теплоснабжением. У объектов-аналогов №2 и №3 коммуникации находятся на границе земельного участка. Для объектов-аналогов №2 и №3 корректировка составляет плюс 13%. Для объекта-аналога №1, у которого коммуникации так же проходят по границе, но электроснабжение уже подключено, корректировка составила плюс 4%. В рамках настоящего Отчета для определения корректировки на наличие коммуникаций Исполнителем использовались минимальные значения диапазонов корректировок на наличие коммуникаций, так как объекты располагаются на территории городского поселения



Корректировка на наличие коммуникаций для земельных участков под офисно-торговую застройку				
Наименование	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций	электричество, теплоснабжение, водопровод, канализация	электричество на участке, остальные коммуникации по границе	по границе	по границе
Электроснабжение	+	+	по границе	по границе
Газоснабжение	-	по границе	по границе	по границе
Остальное (водоснабжение, канализация)	+	по границе	по границе	по границе
Электроснабжение	-	-	9%	9%
Газоснабжение	15%	9%	9%	9%
Остальное (водоснабжение, канализация)	-	10%	10%	10%
	15%	19%	28%	28%
<b>Корректировка на наличие коммуникаций, %</b>		<b>4%</b>	<b>13%</b>	<b>13%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет корректировки на местоположение				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Город	Долгопрудный	Балашиха	Королев	Балашиха
Средняя стоимость 1 кв. м, долл. США	1 520	1 438	1 437	1 438
<b>Корректировка, %</b>		<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Корректировка на площадь по цене предложения для земельных участков под офисно-торговую застройку					
Площадь, кв. м	<1000	1000-5000	5000-10000	10000-30000	>30000
	2	3	4	5	6
<1000	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
1000-5000	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
5000-10000	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
10000-30000	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
>30000	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Источник: Справочника оценщика недвижимости-2016, под ред. Лейфера Л. А., 2016 г. (Том III, стр. 176, табл. 53)

Корректировка на площадь для оцениваемого земельного участка				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 498	17 622	5 300	12 000
Диапазон площадей	1000-5000	10000-30000	5000-10000	10000-30000
Корректировка		0,84	0,92	0,84
<b>Корректировка, %</b>		<b>16%</b>	<b>8%</b>	<b>16%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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

Наименование объекта	Значение, руб. без НДС
Нежилое здание общей площадью 2 110,5 кв. м	108 164 635,65
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	7 974 275,59
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	12 049 303,98
<b>Итого</b>	<b>128 540 025,77</b>

Источники: Анализ Исполнителя

Определение стоимости зданий без учета стоимости земельного участка

Параметр	Значение, руб. без НДС
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб.	129 245 359,16
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	12 049 303,98
<b>Итого</b>	<b>117 196 055,18</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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

- ▶ Распределение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки по каждому объекту определялась следующим образом:
  - После согласования итоговой рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки из полученного результата вычитается стоимости земельного участка, расчет которого произведен в Приложении 6
  - Затем оставшаяся стоимость, относящаяся к зданиям была распределена по долям, которые были определены по результатам расчета рыночной (справедливой) стоимости в рамках сравнительного подхода
  - Подробный расчет приведен в таблице

**4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»**

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 103

Площадь, кв. м	Цена								
	аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 104

Площадь, кв. м	Арендная ставка								
	аналог								
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000	
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

### 3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

#### 3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	6,5%	15,6%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	8,3%	18,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	7,1%	17,4%

34

#### 3.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 10

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	11,0%	12,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,3%	11,7%	12,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	10,6%	10,1%	11,2%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 11

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	6,1%	16,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,3%	7,0%	17,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	10,6%	5,6%	15,7%

40

## 6.1. Текущая доходность на активном рынке

## 6.1.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 55

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0%	11,8%
2. Высокотренческие офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0%	12,3%
3. Высокотренческая торговая недвижимость	11,8%	11,3%	12,3%

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

Таблица 56

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

103

## 6.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 60

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,7%	12,2%
2. Высокотренческие офисы (Офисы классов А, В)	12,1%	11,5%	12,7%
3. Высокотренческая торговая недвижимость	12,3%	11,6%	12,9%

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

Таблица 61

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	8,7%	14,2%
2. Высокотренческие офисы (Офисы классов А, В)	12,1%	9,4%	14,8%
3. Высокотренческая торговая недвижимость	12,3%	9,5%	15,0%

109



## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

№ п/п	Наименование объектов недвижимости	Количество объектов	Среднее значение	По средним значениям объектов
11	назначение, расположение на земельном участке, объединение объектов инженерными коммуникациями, продаваемые совместно	8	17/	12
12	<b>Сельскохозяйственные комплексы</b> (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	7	22	14
13	<b>Объекты общественного назначения</b>	4	9	6
14	<b>Административные (офисные)</b> помещения и здания	3	12	7
15	<b>Коммунально-бытовые</b> здания и помещения	4	11	7
16	<b>Лабораторные</b> здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	2	9	5
17	<b>Торговые и розничательные</b> здания и помещения (капитальные)	3	8	5
18	<b>Общественного питания</b> (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	10	6
19	<b>Гостиницы, отели</b> (капитальные здания) в городской застройке	3	7	5
20	Продовольственные магазины, лотереи	4	15	9
21	<b>Базы отдыха, санатории</b>	4	11	7
22	<b>Автосервисные и автостояночные</b> здания и помещения	3	8	5
23	<b>Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, газлинии и др. объекты</b> недвижимости вспомогательного назначения			по средним значениям объектов назначения

\* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных или особо ценных землях, меньшей площади, лучшего качества \*\* - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

← Назад

Вперед →



## Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

показатель. Рядом с каждым значением определены условия, при чем предположить, что за выгоды и риски на топс. коэффициент капитализации, который показывает, насколько объект недвижимости привлекателен для инвестора. Чем выше коэффициент капитализации, тем выше качество объекта недвижимости. Чем ниже коэффициент капитализации, тем ниже качество объекта недвижимости. Чем выше коэффициент капитализации, тем выше качество объекта недвижимости. Чем ниже коэффициент капитализации, тем ниже качество объекта недвижимости. Чем выше коэффициент капитализации, тем выше качество объекта недвижимости.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Источ. расчеты Statistika на основе рыночных данных за истекший квартал

Класс	Объекты недвижимости высшего класса качества (A+, A), в отличии или от хороших тех состояний, расположенные на красной линии улицы с высокими автомобильными или пешеходными траекториями	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри кварталов) с низкими автомобильными или пешеходными траекториями
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,15	0,18
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

1. В интервале между низким и средним значениями находятся объекты жилищно-коммунальной недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации.

2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости районных центров субъектов Российской Федерации за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей.

← Назад

Вперед →

Общая информация – Контакты

Правовая информация

Авторизация / полный доступ

Оформить/подписать подписку



012008

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 153

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,34	1,67
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,14	1,33
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,34	1,69
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,24	1,13	1,35

### 5.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78



## 9.2. Значения скидок на торг на активном рынке

### 9.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

### 9.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 203

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,3%	12,7%	14,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,8%	11,3%	12,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,7%	17,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,7%	11,1%	12,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,7%	10,0%	11,4%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,3%	14,5%	16,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,1%	12,4%	13,7%

4.6. Элемент сравнения – тип парковки

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

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,12	1,11	1,13

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 97

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,89	0,85	0,94
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,12	1,06	1,18

Назад

Вперед

№	Назначение и класс качества дорогих зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади		
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	
1	Здания и встроенные помещения розничной торговли	Здания, построенные до 1992 года	1,04 - 1,19	1,12	0,84 - 0,96	0,90
1.1	Административные и до-общественные здания и встроенные помещения		1,10 - 1,30	1,20	0,77 - 0,91	0,84
1.2	Складские здания и блоки		1,02 - 1,14	1,08	0,88 - 0,98	0,93
1.3	Производственные здания и блоки		1,02 - 1,19	1,10	0,84 - 0,98	0,91
2	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	Здания, построенные после 1991 года				
2.1	Офисные здания		1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,86
2.2	(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

по расчетам StarLine на основе сопоставления технической документации объектов

**Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади**

Общедоступный объект городской недвижимости и чисел корректирующих коэффициентов, чем больше площадь объекта складов, тем больше коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Таблица 122

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Таблица 123

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,07	1,19	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,16
	1,5-5	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,86	0,96	1,00

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений  
 Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - оптовыми цен сделок к ценам предложения коммерческой недвижимости, на основе опроса участников рынка (объекты: инвесторов или их представителей), пользователей сайта Sphera

№	Объекты	Нижняя граница скидок	Верхняя граница скидок	Среднее значение скидок
1	А. При продаже объектов			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,92
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на земельном участке, предназначенных для размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры	0,84	0,93	0,88
6	Специализированных помещений и зданий с земельным участком в зависимости от назначения и возможности коммерческого использования объекта	0,81	0,92	0,86
7	Комплексы (зданий, производственных зданий, строений, сооружений, объектов инфраструктуры) с земельным участком	0,83	0,94	0,88
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,96	0,97
9	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,94

Нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки  
 Верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

Общая информация - Компаньон | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформление заявки | Подпись | Сроки действия подписки

Назад | Вперед

## Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 138

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,10 - 1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,10 - 1,22
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,09 - 1,22
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,09 - 1,22
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,09 - 1,21

224

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

Таблица 137

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15 - 1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14 - 1,19
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14 - 1,17
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14 - 1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,13 - 1,16
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14 - 1,18

221

Таблица 2

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

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

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

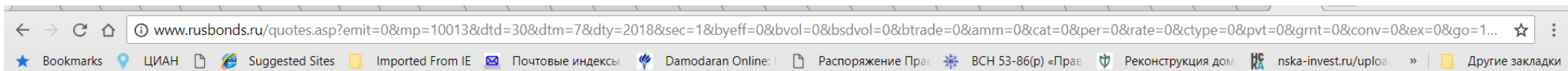
Таблица 50. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год

№ п/п	Город/Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	6 802	5 224	3 520
	Эксплуатационные расходы	4 347	3 498	2 410
1.2	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	7 763	6 632	4 850
	Эксплуатационные расходы	5 816	4 348	3 210
1.3	<b>Складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 355	2 161	1 490
	Эксплуатационные расходы	1 990	1 390	985
2	Санкт-Петербург			
2.1	<b>Офисные помещения</b>			
	Операционные расходы	6 043	4 910	3 180
2.2	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	6 670	5 366	4 200
2.3	<b>Складские помещения</b>			
	Операционные расходы	1 970	1 650	1 244
	Эксплуатационные расходы	1 570	1 270	810
3	Московская область			
3.1.	<b>Складские помещения</b>			
	Операционные расходы	1 490 – 2 010	1 180 - 1 905	880 – 1 490
4	Волгоград			
4.1.	<b>Складские помещения</b>			
	Операционные расходы	1 260	1 020	900

\* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 15 – 18% по сравнению с Москвой.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 7% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 7% - для мелких).

### 1.3.5. Различия между первичным и вторичным рынками купли-продажи коммерческой



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	
			пок	прод	цена	изм	откр	мин	макс	средн	посл	средн	след	цен бум		RUB
КОБР-09-об	15.08.2018	В обращении	99.904	99.994	99.902	-0.09	99.99	99.902	99.99	99.979	9.95	7.93	2	51000	50 994 020	30.07.2018
КОБР-10-об	12.09.2018	В обращении	99.95	99.975	99.975	-0.00	99.975	99.975	99.975	99.975	7.63	7.63	1	50000	49 987 500	30.07.2018
КОБР-11-об	17.10.2018	В обращении	99.94	99.96	99.96		99.96	99.96	99.96	99.96	7.64	7.64	1	25000	24 990 000	30.07.2018
ОФЗ-24019-ПК	16.10.2019	В обращении	100.614	100.647	100.646	+0.04	100.602	100.601	100.729	100.641	7.29	7.29	77	9933	9 996 667	30.07.2018
ОФЗ-26205-ПД	14.04.2021	В обращении	100.841	100.9	100.9	-0.05	100.843	100.763	100.997	100.869	7.35	7.37	46	197974	199 694 067	30.07.2018
ОФЗ-26207-ПД	03.02.2027	В обращении	103.401	103.497	103.402	+0.15	103.101	103.101	103.499	103.349	7.74	7.75	81	30748	31 771 699	30.07.2018
ОФЗ-26208-ПД	27.02.2019	В обращении	100.333	100.345	100.333	+0.00	100.331	100.33	100.456	100.36	7.01	6.96	195	29428	29 533 833	30.07.2018
ОФЗ-26209-ПД	20.07.2022	В обращении	100.769	100.89	100.762	-0.19	100.76	100.6	100.985	100.75	7.51	7.52	83	23481	23 657 186	30.07.2018
ОФЗ-26210-ПД	11.12.2019	В обращении	99.84	99.868	99.868	-0.00	99.703	99.703	99.916	99.802	7.01	7.07	129	331649	330 990 623	30.07.2018
ОФЗ-26211-ПД	25.01.2023	В обращении	98.702	98.939	98.701	+0.03	99.099	98.622	99.1	98.745	7.48	7.47	55	3359	3 316 835	30.07.2018
ОФЗ-26212-ПД	19.01.2028	В обращении	96.353	96.48	96.353	+0.20	96.36	96	96.5	96.385	7.74	7.74	191	327703	316 008 775	30.07.2018
ОФЗ-26214-ПД	27.05.2020	В обращении	98.834	98.906	98.906	+0.11	98.926	98.732	98.94	98.899	7.17	7.17	84	15206	15 038 592	30.07.2018
ОФЗ-26215-ПД	16.08.2023	В обращении	98.631	98.839	98.632	-0.06	98.651	98.504	98.853	98.75	7.46	7.43	46	880	868 326	30.07.2018
ОФЗ-26216-ПД	15.05.2019	В обращении	99.827	99.848	99.835	-0.02	99.703	99.703	99.898	99.84	7.02	7.01	291	728299	727 140 828	30.07.2018
ОФЗ-26217-ПД	18.08.2021	В обращении	100.634	100.797	100.64	-0.11	100.565	100.563	100.803	100.714	7.39	7.36	182	20313	20 462 195	30.07.2018
ОФЗ-26218-ПД	17.09.2031	В обращении	106.309	106.449	106.3	+0.10	106.482	106.151	106.494	106.396	7.87	7.86	265	183448	195 192 311	30.07.2018
ОФЗ-26219-ПД	16.09.2026	В обращении	100.801	100.9	100.9	+0.10	100.985	100.655	100.986	100.901	7.74	7.74	54	116586	117 636 382	30.07.2018
ОФЗ-26220-ПД	07.12.2022	В обращении	100.01	100.05	100.05	+0.01	100.139	99.953	100.139	100.042	7.52	7.52	45	73925	73 956 270	30.07.2018
ОФЗ-26221-ПД	23.03.2033	В обращении	99.8	99.895	99.894	+0.18	100.449	99.661	100.449	99.746	7.86	7.88	133	10480	10 461 933	30.07.2018
ОФЗ-26222-ПД	16.10.2024	В обращении	98.1	98.2	98.2	+0.26	97.76	97.6	98.258	98.1	7.6	7.62	32	26331	25 830 583	30.07.2018
ОФЗ-26223-ПД	28.02.2024	В обращении	95.551	95.639	95.649	+0.15	95.658	95.301	95.699	95.454	7.6	7.65	28	26038	24 854 225	30.07.2018
ОФЗ-26224-ПД	23.05.2029	В обращении	94.351	94.4	94.35	+0.15	94.448	94.07	94.449	94.346	7.82	7.83	33	210422	198 525 368	30.07.2018
ОФЗ-26225-ПД	10.05.2034	В обращении	95.35	95.426	95.351	+0.05	95.29	95.163	95.518	95.276	7.92	7.92	167	19717	18 785 584	30.07.2018
ОФЗ-29006-ПК	29.01.2025	В обращении	106.531	106.55	106.55	-0.01	106.553	106.53	106.689	106.55	7.97	7.97	73	64613	68 844 001	30.07.2018
ОФЗ-29007-ПК	03.03.2027	В обращении	109.5	109.6	109.5	-0.29	109.78	109.251	109.85	109.687	7.58	7.55	47	307772	337 422 713	30.07.2018
ОФЗ-29008-ПК	03.10.2029	В обращении	111.161	111.738	111.75	+0.56	111.758	111.191	111.758	111.749	7.42	7.42	32	250721	280 177 625	30.07.2018
ОФЗ-29009-ПК	05.05.2032	В обращении	116	116.1	116.05	-0.15	115.645	115.608	116.18	116.174	7.04	7.03	9	3079	3 577 008	30.07.2018
ОФЗ-29010-ПК	06.12.2034	В обращении	115.705	115.997	115.705	-0.30	116.002	115.511	116.199	116	7.15	7.12	37	11503	13 340 509	30.07.2018
ОФЗ-29011-ПК	29.01.2020	В обращении	101.79	101.791	101.791	-0.07	101.876	101.702	101.876	101.808	7.82	7.81	288	212754	216 600 317	30.07.2018
ОФЗ-29012-ПК	16.11.2022	В обращении	101.336	101.388	101.336	-0.06	101.505	101.251	101.505	101.334	7.41	7.41	61	40790	41 334 131	30.07.2018

Источником и владельцем информации является ОАО Московская Биржа  
Перераспространение информации запрещено

\*"Пок" - Цена спроса (котировка на покупку) на момент окончания торговой сессии  
"Прод" - Цена предложения (котировка на продажу) на момент окончания торговой сессии

Страница: 0...9  
1 | 2

## Объекты-аналоги для сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 Защищено | <https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/168512047/> 🔍 ☆ ⋮

★ Bookmarks 📍 ЦИАН 📄 Suggested Sites 📁 Imported From IE 📧 Почтовые индексы 🌐 Damodaran Online: | 📄 Распоряжение Права 🌐 ВСН 53-86(p) «Прав 🛡️ Реконструкция дома 📄 nsk-a-invest.ru/uploa » 📁 Другие закладки

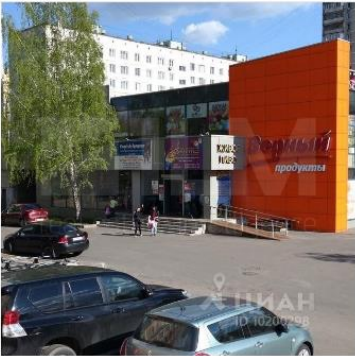
Недвижимость в Мытищах > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Мытищах > микрорайон 24 > Олимпийский проспект

вчера, 08:20 👁️ 210 просмотров, 1 за сегодня

### Торговая площадь, 1 365 м<sup>2</sup>

Московская область, Мытищи, мкр. 24, Олимпийский просп., 36к3 [На карте](#)

❤️ В избранное 🔄 📄 📁 📧 ⚠️ Пожаловаться



1 фото

Площадь	Этаж	Помещение
1 365 м <sup>2</sup>	1 из 2	Занято

Предлагается на продажу готовый арендный бизнес. Отдельно стоящее 2-ух этажное здание общей площадью 1365 кв.м. (цоколь + 2 этажа). Земля 20 соток (9 соток в собственности, 11 в аренде у города). Презентабельная входная группа, витринное остекление, парковка вдоль здания. Все площади арендованы. Общий арендный поток 1 217 763 руб. в месяц. (арендаторов всех можно сменить). Договор аренды с универсамом "Верный" (занимает площадь 427,8 кв.м.) с 2013г. по 2023г.(расторгаемый). Собственником является Юр.лицо.  
Расположено на центральной улице г.Мытищи. Район с хорошим жилым массивом и высоким пешеходным потоком.  
Id: 20911

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

[Показать телефон](#)


Условия сделки

**132 000 000 ₺** ▾

96 703 ₺ за м<sup>2</sup>

✓ PRO

**ILM Advisors**  
Агентство недвижимости  
683 объявления



**+7 929 944-62-74**

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

[Написать сообщение](#)

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

## Объекты-аналоги для сравнительного подхода


← → ↻ 🏠 Защищено | <https://korolev.cian.ru/sale/commercial/188799750/> 🔍 ☆ ⋮

★ Bookmarks 📍 ЦИАН 📄 Suggested Sites 📁 Imported From IE 📧 Почтовые индексы 🌐 Damodaran Online: 📄 Распоряжение Права 🌐 ВСН 53-86(p) «Прав 🛡️ Реконструкция дом 📄 nnska-invest.ru/uploa » 📁 Другие закладки

## Торговая площадь, 1 376 м<sup>2</sup>

Московская область, Королев. Пионерская ул., 30а [На карте](#)  
🔥 Медведково

♥ В избранное 🔄 📄 📁 📧 ⚠️ Пожаловаться



3 фото

Площадь	Этаж	Помещение
1 376 м <sup>2</sup>	1 из 2	Свободно

Лот k3914. Предлагается на продажу торговый центр, расположенный новом микрорайоне, по адресу: г.Королев, ул.Пионерская, 30а. Объект является единственным крупным магазином шаговой доступности. Пристройка к жилому дому. Этажность - 2 наземных (высота потолка 3,70 м) + 1 подземный (высота потолка 3,10 м). Площадь ТЦ - 1376 кв.м. На 1-м этаже 3 входа, один из которых оборудован пандусом для маломобильных групп населения, в подвальный этаж предусмотрены 2 независимых входа. Зона погрузки-разгрузки. Возможность размещения рекламы на фасаде здания. Коммерческие условия: Стоимость продажи - 140 000 000 руб. Арендаторы: 1-й этаж - универмаг "Верный" (ДДА с конца 2013 года на 7 лет, индексация 7%). Подвал и 2-й этаж сданы мелким арендаторам по краткосрочным договорам аренды. Вакантные площади: подвал - 67 кв.м, 2-й этаж - 290 кв.м. Земельный участок 1191 кв.м в собственности. МАП - 1 108 000 руб. (+ 572 000 руб. ожидаемый). ГАП - 13 294 000 руб. (20 160 000 руб. ожидаемый). Срок окупаемости: 8,7 года (без учета индексации).

**120 000 000 ₪** ▾

87 209 ₪ за м<sup>2</sup>

✔ PRO

**OXE CAPITAL** - Элитная Недвижимость  
Агентство недвижимости  
3496 объявлений

**+7 495 215-08-26**

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

[Написать сообщение](#)

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



## Объекты-аналоги для сравнительного подхода


← → ↻ 🏠 Защищено | <https://korolev.cian.ru/sale/commercial/188799918/> 🔍 ☆ ⋮

★ Bookmarks 📍 ЦИАН 📄 Suggested Sites 📁 Imported From IE 📧 Почтовые индексы 🌐 Damodaran Online: 📄 Распоряжение Права 🌟 ВСН 53-86(р) «Права» 🛡️ Реконструкция дома 📄 nsk-a-invest.ru/uploa » 📁 Другие закладки

## Торговая площадь, 1 871 м<sup>2</sup>

Московская область, Королев, мкр. Подлипки, туп. Фрунзенский, 1А [На карте](#)

❤️ В избранное 🔄 📄 📁 📧 Пожаловаться



3 фото

Площадь	Этаж	Помещение
1 871 м <sup>2</sup>	1 из 2	Свободно

Лот k5570. Предлагается на продажу арендный бизнес - торговый центр, расположенный по адресу: г. Королев, Фрунзенский тупик, д. 1А. Основные характеристики: Здание общей площадью 1871 кв.м. имеет 2 этажа: 2 наземных этажа с высотой потолка 3,70 м, 1 подземный этаж с высотой потолка 3,10 м, а также эксплуатируемая летняя веранда ресторана. Электрическая мощность - 250 кВт. Наличие зоны погрузки - разгрузки. Отличная возможность для размещения рекламы на фасаде здания. ТЦ располагается в проходном микрорайоне и граничит с проектируемой транспортной развязкой города. Оживленное место, очень высокая посещаемость. Земельный участок площадью 1651 кв.м. находится в собственности. Огороженная охраняемая территория с доступом на объект с 9 до 22 часов. Собственная наземная парковка. Арендаторы: 1-й этаж занимает якорный арендатор - универмаг "Пятерочка", 2-й этаж занимает банкетный зал ресторана и кафе. В торце здания обустроена автомойка на 2 поста (оборудование в собственности владельца здания). Коммерческие условия. Площадь - 1871 кв.м. Стоимость продажи - 140 000 000 руб. Срок окупаемости - меньше 7 лет (без учета индексации).

**140 000 000 ₪** ▾

74 826 ₪ за м<sup>2</sup>

✔ PRO

**ОХЕ CAPITAL** - Элитная Недвижимость  
Агентство недвижимости  
3496 объявлений

**+7 495 215-08-26**

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

[Написать сообщение](#)

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

## Объекты-аналоги для доходного подхода

← → ↻ 🏠 Защищено | <https://khimki.cian.ru/rent/commercial/177894150/> 🔍 ☆ ⋮

★ Bookmarks 📍 ЦИАН 📄 Suggested Sites 📁 Imported From IE 📧 Почтовые индексы 🌐 Damodaran Online: | 📄 Распоряжение Права 🌟 ВСН 53-86(р) «Прав 🛡️ Реконструкция дома 📄 nska-invest.ru/uploa » 📁 Другие закладки

Недвижимость в Химках > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Химках > Новые Химки > улица Родионова


сегодня, 10:51 👁️ 142 просмотра, 0 за сегодня 📄 Платное

## Торговая площадь, 370 м<sup>2</sup>


в торговом центре «на ул. Родионова, 11с1»

Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Родионова, 11с1 [На карте](#)

❤️ В избранное 🔄 ✎ 📄 📁 ⚠️ Пожаловаться



📷 16 фото



Площадь	Этаж	Помещение
370 м <sup>2</sup>	2 из 2	Свободно

Отдельно стоящее здание в густо населенном районе города. Высокий пешеходный трафик, развитая инфраструктура. . Арендаторы 1 этаж - сетевой супермаркет "Магнит" заключен долгосрочный договор аренды на 7 лет от 2015 г. 2 этаж - разбит на несколько отдельных помещений, где временно расположены различные арендаторы. Возможно изменение конфигураций и размеров помещений полностью под нужды одного арендатора на всю площадь второго этажа.. Проведены все коммуникации. Мощности 50 кВт. Газовое отопление. Долгосрочный договор, арендные каникулы. Звоните Дмитрий.

**436 600 Р/мес.** ▾

14 160 Р за м<sup>2</sup> в год

✉️ Следить за изменением цены

Включены НДС; без комиссии

🟢 PRO

**Бюро Недвижимости Профи**  
Агентство недвижимости  
50 объявлений

**+7 903 614-94-64**  
**+7 495 722-59-65**

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

✉️ Написать сообщение

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

## Объекты-аналоги для доходного подхода

← → ↻ 🏠 [Защищено | https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/185960074/](https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/185960074/) 🔍 ☆ ⋮


★ Bookmarks 📍 ЦИАН 📄 Suggested Sites 📁 Imported From IE 📧 Почтовые индексы 🌐 Damodaran Online: 📄 Распоряжение Права 🌟 ВСН 53-86(р) «Прав 🛡️ Реконструкция дом 📄 nsk-a-invest.ru/uploa » 📁 Другие закладки

Московская область, Балашиха, мкр. Новый свет, Московский бул., 1А [На карте](#)


📍 Щелковская, 20 мин. на транспорте

📍 Щелковское шоссе, 5 км от МКАД

❤️ В избранное 🔄 📄 📁 📧 ⚠️ Пожаловаться



12 фото



Площадь	Этаж	Помещение
от 50 до 150 м <sup>2</sup>	2 из 3	Свободно

БЕЗ КОМИССИИ. ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА,  
 -Часть 2-го этажа в Торговом центре "Московский". Площадь помещения 150 кв.м. Возможно разделение на торговые площади по 50 кв.м.  
 -Имеются витринные фасадные окна. Зал представляет собой большое и светлое помещение с колоннами. Имеются отдельные санузлы. Входные двери с лестничной площадки. Лифт.  
 -В здании расположен магазин "Пятёрочка" (на 1 этаже) и FixPrice (на 2-м этаже) - ключевые якоря объёмного проходного трафика покупателей. В подвале караоке-клуб "Весна". Здание торгового центра расположено на первой линии домов в микрорайоне Новый свет. Хороший проходной трафик обеспечивается проходимостью через мост на реке Пехорка. В ближайших окрестностях помещений такой площади просто нет!

от **49 950**  
 до **149 850** ₽/мес. ▾

11 988 ₽ за м<sup>2</sup> в год  
 📧 Следить за изменением цены  
 Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

🟢 PRO

**Олег Авдеев**  
 ОРДЕР СТОЛИЦА  
 29 объявлений

**+7 915 437-58-02**  
**+7 495 231-63-58**

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

Написать сообщение

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

## Объекты-аналоги для доходного подхода


← → ↻ 🏠 Защищено | <https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/184789034/> 🔍 ☆ ⋮

★ Bookmarks 📍 ЦИАН 📄 Suggested Sites 📁 Imported From IE 📧 Почтовые индексы 🌐 Damodaran Online: 📄 Распоряжение Пра... 🌟 ВСН 53-86(р) «Прав... 🛡️ Реконструкция дом... 🌐 nska-invest.ru/uploa... » 📁 Другие закладки

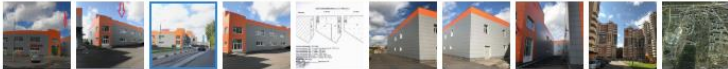
Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Керамик), Керамик микрорайон, проезд Железнодорожный, 29 [На карте](#)

📍 Носовихинское шоссе, 11 км от МКАД

❤️ В избранное ⏪ ✎ 📄 🖨️ ⚠️ Пожаловаться



📷 10 фото



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

Двухэтажное здание расположено в центральной части бывшего города Железнодорожного, ныне микрорайон Ольгино города Балашиха, на Шестой улице. Яркая красивая окраска фасада создает приятное эстетическое впечатление. Комплекс из трех двухэтажных зданий (наше - вторая линия от жилой застройки) находится в районе с развитой инфраструктурой. Действующие школы, детские сады, магазины, бытовые предприятия и другие необходимые социальные объекты расположены в шаговой доступности. Развитая автодорожная сеть позволяет добираться до соседних подмосковных городов и до Москвы. Неподалеку проходит линия Горьковского направления железной дороги, где ходят обычные и скоростные электропоезда, на которых можно быстро доехать до Москвы. Здание находится рядом с Ольгинским лесопарком. Возможно для размещения детского центра, детского мира, медицинского центра, спортивного центра, сетевого магазина, спорт комплекса. Все центральные коммуникации. Первый этаж стоимость аренды - 1 000 рублей за 1 кв м ( 665 кв м), второй этаж - 800 рублей за 1 кв м. ( 712,7 кв м)

**665 000 Р/мес.** ▼

12 000 Р за м<sup>2</sup> в год

✉ Следить за изменением цены

Включены НДС; без комиссии

PRO

ID 12617081

**+7 495 505-50-51**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

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

## Объекты-аналоги для земельного участка

← → ↻ 🏠 Защищено <https://100real.ru/balashiha/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-892136> 🔍 ☆ ⋮

★ Bookmarks 📍 ЦИАН 📄 Suggested Sites 📁 Imported From IE 📧 Почтовые индексы 🌐 Damodaran Online: 📄 Распоряжение Права 🌐 ВСН 53-86(р) «Права» 🏠 Реконструкция дома 📄 nnska-invest.ru/upload 📄 Другие закладки

**Продам землю** 69 000 000 рублей

промышленного назначения  
Московская область, Балашиха,

**Кристина**  
+7(495)532-00-02 📍 Это моё объявление

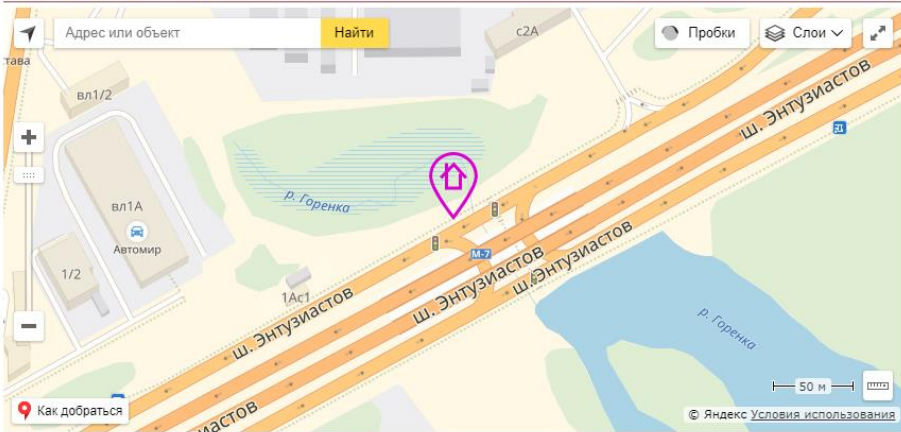
**Описание**

Предлагаются к переуступке права аренды на земельные участки общей площадью 1,7622 га (0,8934 га, 0,3464 га и 0,5224 га). Категория земель: земли поселений (земли населенных пунктов). Вид разрешенного использования: для строительства и размещения торгово-офисного центра. Участки расположены по адресу: г. Балашиха, 19 км автодороги М-7 "Волга" (левая сторона по ходу движения от Москвы).

**Параметры объекта**

Площадь участка: 176 сот.  
Удаленность от города: В черте города

**Расположение на карте**




Адрес или объект  Найти С2А Пробки Слои 📍

📍 Как добраться

© Яндекс Условия использования

**Статьи**


**Конкурс АнтиМошенник от портала 100Real.ru**  
5 Января 2018



**Размещение рекламы на портале 100Real.ru**  
27 Декабря 2017


**ВАША РЕКЛАМА**  
МОЖЕТ БЫТЬ ЗДЕСЬ

**Для чего нужен договор аренды?**  
4 Октября 2017



**Блокчейн в Росреестре**  
23 Ноября 2017  
Поможет ли блокчейн упростить процессы в сфере оборота недвижимости?

**Как снять квартиру на сутки без последующих проблем**  
16 Декабря 2017  
Среди методов поиска временного жилья, посуточная аренда квартиры является, пожалуй, одним из наиболее

Есть вопрос? 

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

## Объекты-аналоги для земельного участка

← → ↻ 🏠
zagorod-50.ru/korolev/uchastok-na-prodazhu-2588198/
☆ ⋮

★ Bookmarks
📍 ЦИАН
📄 Suggested Sites
📁 Imported From IE
✉ Почтовые индексы
🌐 Damodaran Online
📄 Распоряжение Пра
⚙ ВСН 53-86(р) «Прав
🏠 Реконструкция дом
🌐 nsk-a-invest.ru/uploa
📁 Другие закладки

[Дачные участки](#)

[ИЖС участки](#)

**Дома на продажу**

[Дома в Московской обл.](#)

[Дома в Королеве](#)

[Дачи в Московской обл.](#)

[Коттеджи в Московской обл.](#)

[Таунхаусы в Московской обл.](#)

Участок на продажу №2588198 , от 24.07.2018 , просмотров 4

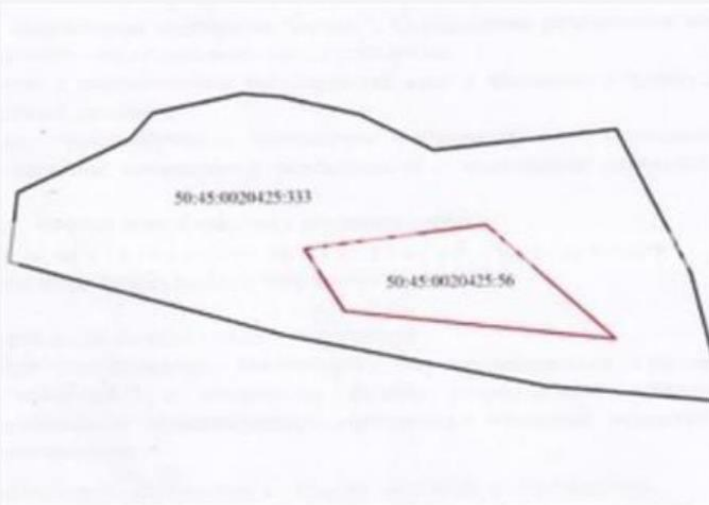
**Цена участка: 16 000 000 Руб**

**Цена сотки: 301 886 Руб**






**Площадь земли: 53 сотки**

**Продавец: (926) 214-11-50 База**

i



<
>








**Характеристики участка**


**Участок площадью:** 53 сотки

**Месторасположение**


Королев, округ Королев, Московская обл.




Королев р-н  
Московская о...  
Участок 7 соток  
**3 700 000 Руб**



Королев р-н  
Ярославское ш.  
Участок 4 сотки  
**2 900 000 Руб**



Московская о...  
Королев  
Участок 6 соток  
**5 100 000 Руб**






Королев р-н  
Ярославское ш.  
Участок 7 соток  
**4 950 000 Руб**

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

## Объекты-аналоги для земельного участка

← → ↻ 🏠 [zagorod-50.ru/korolev/uchastok-na-prodazhu-2588198/](http://zagorod-50.ru/korolev/uchastok-na-prodazhu-2588198/) ☆ ⋮

★ Bookmarks 📍 ЦИАН 📄 Suggested Sites 📁 Imported From IE 📧 Почтовые индексы 🌐 Damodaran Online: 📄 Распоряжение Права 🌐 ВСН 53-86(р) «Прав 🛡️ Реконструкция дом 📄 nnska-invest.ru/uploa » 📄 Другие закладки

<p>Московская о... Королев Участок 6 соток <b>5 100 000</b> Руб</p>	<p>Королев р-н Ярославское ш. Участок 7 соток <b>4 950 000</b> Руб</p>	
 <p>Королев р-н Ярославское ш. Участок 15 сот... <b>15 000 000</b> Руб</p>	 <p>Королев р-н Московская о... Участок 6 соток <b>3 000 000</b> Руб</p>	

### Характеристики участка

**Участок площадью:** 53 сотки

### Месторасположение


Королев, округ Королев, Московская обл.

Вашему вниманию предлагается участок в г. Королев, мкр. Первомайский, ул. Кирова. Общая площадь участка 53 сотки. Категория земли: земли населенных пунктов; разрешенный вид использования: для организации зоны отдыха со строительством объектов инфраструктуры. Участок продается целиком, межевание не рассматривается. Земельный участок расположен в северо-восточной части муниципального образования г. Королев, в мкр. Первомайский, в пойме реки Клязьма. С юга участок граничит со свободными землями и на расстоянии 10-14 метров с проезжей частью ул. Кирова. С севера участок граничит со свободными землями и далее 37-50-60 метров река Клязьма. С запада участок граничит со свободными землями и далее 80 метров река Клязьма. С востока участок граничит со свободными землями и далее 22-40 метров территория индивидуальной жилой застройки. Участок имеет неправильную форму с длинами сторон 36,48 м (Н1-Н2) с севера; 34,34 м (Н2-Н3) с востока; 53,93 м (Н3-Н4) с юга; 14,50 (Н4-Н1) с запада. Участок ровный, свободен от застройки и зеленых насаждений, асфальтирован. Асфальт уложен на насыпном грунте высотой до 2 метров. Уровень грунтовых вод - 2,0 -2,5 метра. На предлагаемом земельном участке предполагается размещение объекта строительства - здания кафе, малых архитектурных форм, гостевой автопарковки. Предусматривается подключение проектируемого здания к городским сетям водоснабжения и канализации. Оперативный показ в любое удобное для Вас время. Номер объекта: 1/540105/3126

### Популярные запросы недвижимости

[Купить землю в Подмосковье](#)  
[Купить участок в округе Королев](#)

### Похожие предложения



**земельный участок 15 соток в СНТ**  
Королев, Ярославское шоссе, 15 км. от города  
Королев, мкр-н Первомайский, Новые Горки. Участок в стародачном месте. Участок 15 сот. правильной прямоугольной формы, с лесными деревьями. Земли населенных пунктов, использование:....  
**15 000 000 Руб**

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

## Объекты-аналоги для земельного участка

← → ↻ 🏠 Защищено | <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/169487263/> 🔍 ☆ ⋮

★ Bookmarks 📍 ЦИАН 📄 Suggested Sites 📁 Imported From IE 📧 Почтовые индексы 🌐 Damodaran Online: 📄 Распоряжение Права 🌟 ВСН 53-86(р) «Прав 🛡️ Реконструкция дом 📄 nsk-invest.ru/uploa » 📁 Другие закладки

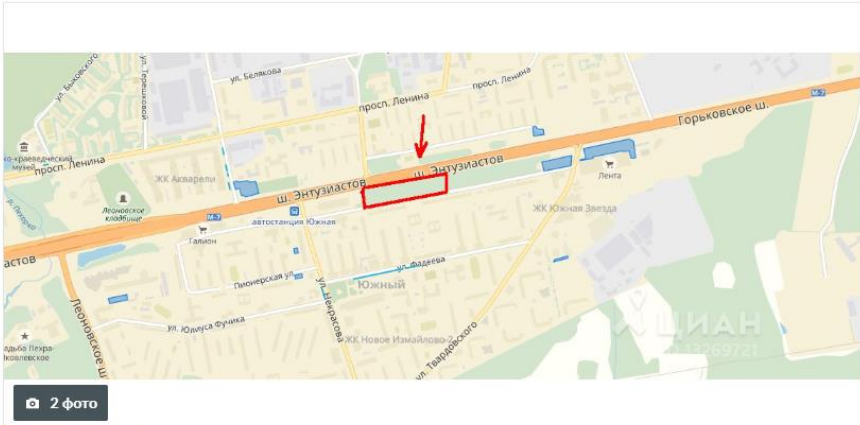
18 июл, 16:04 👁 166 просмотров, 0 за сегодня 🔖 Платное

## Коммерческая земля, 1,2 га



Московская область, Балашиха, мкр. Южный, ш. Энтузиастов, 68 [На карте](#)

📍 Горьковское шоссе, 8 км от МКАД

❤ В избранное
🔗
✍
📄
📄
🚩 Пожаловаться



📷 2 фото

Площадь: **1.2 га**      Категория: **Участок поселений (можно изменить)**

Продается земельный участок в центре г.Балашиха, расположен на первой линии Шоссе Энтузиастов,сторона в "Область",вид разрешенного использования "Для строительства и размещения магазина",отличное место для размещения например автосалона, ТЦ,, площадки для продажи дачных домов, фастфуд,, другое.Густонаселенный жилой массив. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Презентация по запросу. Подробности по телефону.

**45 000 000 ₪** ▾

37 500 000 ₪ за га

✉ Следить за изменением цены

УСН

---

🟢 PRO

**Ренталстрит**  
Агентство недвижимости  
36 объявлений

**+7 915 313-54-59**

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

[Написать сообщение](#)

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