



14 октября 2020 г.

Отчет об оценке №20201014-1

КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо пять»

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу: Московская область, Егорьевский район, г.
Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 14 октября
2020 г.



Конфиденциально

14 октября 2020 г.

Внимание:

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

Уважаемая Юлия Алексеевна,

В соответствии с условиями договора №13032017/19 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 13 марта 2017 г. и заданием на оценку №7 от 18 сентября 2020 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 14 октября 2020 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 14 октября 2020 г., составила:

139 064 000 (Сто тридцать девять миллионов шестьдесят четыре тысячи) рублей, без НДС, округленно, в том числе:

- Здание, назначение: нежилое здание, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: **120 122 000 (Сто двадцать миллионов сто двадцать две тысячи) руб., без НДС, округленно**
- Земельный участок, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: **18 942 000 (Восемнадцать миллионов девятьсот сорок две тысячи) руб., НДС не облагается, округленно**

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

Сокращения и аббревиатуры

EIU	Economist Intelligence Unit	НДС	Налог на добавленную стоимость
NPV	Чистая приведенная стоимость	р-н	Район
ед. изм.	Единица измерения	руб.	Российский рубль
долл. США	Доллар США	тыс.	Тысяча
кв.	Квартал	пом.	Помещение
кв. м	Квадратный метр	просп.	Проспект
км	Километр	д.	Дом
куб. м	Кубический метр	ул.	Улица
м	Метр	чел.	Человек
мм	Миллиметр	МО	Московская область
млн	Миллион	ТПУ	Транспортно-пересадочный узел
млрд	Миллиард	ТУ	Технические условия
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики		
МЭР	Министерство экономического развития		
КУ	Коммунальные услуги		

	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	39
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:<ul style="list-style-type: none">– Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Активо пять»
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Аренда, доверительное управление▶ С учетом предполагаемого использования результатов оценки, Объект оценки рассматривается без учета ограничений (обременений) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none">▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо пять». Иное использование отчета не предусмотрено
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 14 октября 2020 г.
Денежная единица для измерения стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Российский рубль
Тип отчета об оценке	<ul style="list-style-type: none">▶ Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 1.11. Договора и другим нормативным правовым актам Российской Федерации, Международных стандартов оценки и международных стандартов финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13
Необходимость юридической экспертизы прав на объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты▶ Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации▶ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях▶ Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам▶ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость▶ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ Мнение оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов
- ▶ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости

	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	39
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – справедливая стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее – МСО)

	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	39
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ Все документы, предоставленные Заказчиком были переданы Исполнителю в электронном виде
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него
- ▶ После даты оценки определенная величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете от оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев

	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	14
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	15
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	39
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять»:
 - Юридический и почтовые адреса: 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 16
 - ОГРН: 1077759966756
 - ИНН 7723627413 / КПП 770401001
 - Дата присвоения ОГРН: 10 сентября 2007 г.

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, г. Троицк, Академическая пл., д. 4, этаж подвал, пом. 5, ком. 3
 - Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 775101001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/90195/19, выдан АО «АльфаСтрахование», срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

Проектная группа

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №348 от 30.03.2004 г., год окончания 2004, присуждена квалификация инженер-математик
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», №1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Диплом о профессиональной переподготовке №971323, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), регистрационный номер 13142 выдан 22.10.2008 г. Государственным университетом по землеустройству
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/90197/19, выдан 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
 - Стаж работы в области оценки с 2008 г.

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

<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
<p>Сведения о независимости оценщика</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
<p>Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ 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
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ Иные организации и специалисты не привлекались

	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	17
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	39
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор №13032017/19 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 13 марта 2017 г. и задание на оценку №7 от 18 сентября 2020 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20201014-1 от 14 октября 2020 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729 – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 14 октября 2020 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 28 сентября 2020 г.</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</p>	<p>▶ Не применялся</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ 155 390 000 рублей, без НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 122 737 000 рублей, без НДС</p>

Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

- ▶ 139 064 000 (Сто тридцать девять миллионов шестьдесят четыре тысячи) рублей, без НДС, округленно, в том числе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: 120 122 000 (Сто двадцать миллионов сто двадцать две тысячи) руб., без НДС, округленно
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: 18 942 000 (Восемнадцать миллионов девятьсот сорок две тысячи) руб., НДС не облагается, округленно

Ограничения и пределы
применения полученной
итоговой стоимости

- ▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо пять». Иное использование отчета не предусмотрено

Генеральный директор ООО «Группа Финансового
Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

Ситников А. Д.

	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	
▶ Описание объекта оценки	20
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	23
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	39
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Приложения	73

Здание торгового центра



Источник: Данные осмотра

Здание торгового центра, внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м., адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
- ▶ Здание с кадастровым номером 50:30:0000000:1729 и земельный участок с кадастровым номером 50:30:0010507:120 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового центра «Город»
- ▶ Отдельно стоит отметить, что на Дату оценки собственником заключены долгосрочные договоры аренды на помещения общей площадью 2 908,9 кв. м
- ▶ Торговый центр обеспечен парковочными местами (открытая парковка)

Описание местоположения Объекта оценки

- ▶ Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4
- ▶ г. Егорьевск – город в Московской области. Расположен в 101 км к юго-востоку от г. Москвы (89 км от МКАД)
- ▶ Транспортная доступность: Объект оценки расположен в северной части города, вблизи центра, на одной из главных улиц города – ул. Советской, на первой линии застройки. В непосредственной близости (менее 1 км) находится автовокзал «Егорьевск» и ж/д станция «Егорьевск-2». В шаговой доступности, а именно напротив Объекта оценки, находится остановка общественного транспорта
- ▶ Характеристика локального местоположения: Объект оценки расположен на расстоянии менее 2 км от центра города на крупной магистрали, что обеспечивает хороший автомобильный трафик и пешеходную доступность
- ▶ Объект оценки обладает хорошей визуализацией, благодаря яркому рекламному оформлению фасадной группы
- ▶ Окружающая застройка – жилая застройка, общественно-деловая, производственная. Учитывая текущую эксплуатацию Объекта оценки в качестве торгового центра, плотная жилая застройка в районе расположения Объекта оценки является несомненным плюсом с экономической точки зрения
- ▶ Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее

Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

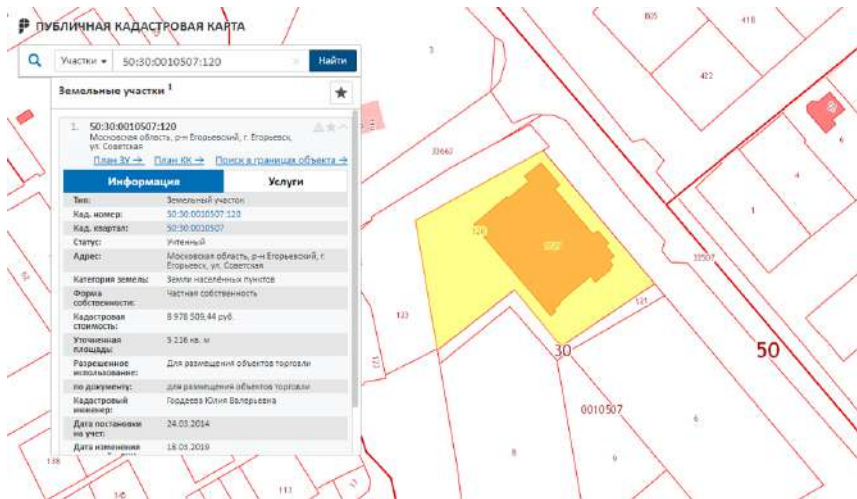
Описание объекта недвижимого имущества (здания)

Характеристика

Характеристика	Значение
Адрес по данным Росреестра	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4
Тип объекта	нежилое здание
Функциональное назначение	торговое
Фактическое использование	по назначению
Общая площадь, кв. м	3 320,9
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 891,3
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 429,6
Высота потолков, м	2,37-3,70
Количество этажей	2, техэтаж
Год постройки	2007, пристройка 2013
Материал стен	кирпич
Перекрытия	монолитные железобетонные
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление, газоснабжение
Физическое состояние здания	хорошее
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Наличие парковки	имеется
Тип планировки	преобладает зальная
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо пять", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН №50-0-1-264/4306/2019-1068 от 11.11.2019 г.
Кадастровый номер	50:30:0000000:1729
Кадастровая стоимость, руб.	130 675 550,29

Источник: Данные Компании

Схема земельного участка на публичной кадастровой карте



Источник: [Открытые источники](#)

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- ▶ Выписка из ЕГРН №50-0-1-264/4306/2019-1068 от 11.11.2019 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №50-0-1-264/4306/2019-1069 от 11.11.2019 г.
- ▶ Кадастровый паспорт на здание от 07.06.2015 г.
- ▶ Кадастровый паспорт земельного участка от 23.08.2015 г.
- ▶ Технический паспорт на здание по состоянию на 15.07.2014 г.
- ▶ Долгосрочный договор аренды №ЕГ-09 от 08.08.2013 г.
- ▶ Договор аренды №А5/19-18 от 08.10.2019 г.
- ▶ Полис по страхованию имущества №683/19/166/918 от 14.08.2019 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5

Описание земельного участка

Показатель	Значение
Адрес	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская
Площадь земельного участка, кв. м	5 216,0
Кадастровый номер	50:30:0010507:120
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов торговли
Существующие строения	нежилое здание, общей площадью 3 320,9 кв. м
Наличие инженерных коммуникаций	электричество, теплоснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение
Качество подъездных путей	асфальтированные
Рельеф участка	ровный
Форма участка	многоугольная
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо пять", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН №50-0-1-264/4306/2019-1069 от 11.11.2019 г.
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Кадастровая стоимость, руб.	8 978 509,44

Источник: [Данные Компании](#)

- ▶ Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 7
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4

Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м., адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
- ▶ Здание с кадастровым номером 50:30:0000000:1729 и земельный участок с кадастровым номером 50:30:0010507:120 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Согласно ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ В соответствии с предоставленными правоустанавливающими документами, здание, входящее в состав Объекта оценки является нежилым, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ Конструктивно-планировочные решения здания, входящего в состав Объекта оценки: общая площадь 3 320,9 кв. м, высота потолков основных помещений 3,7 м, планировка помещений: смешанная, а именно торговые залы открытой планировки площадью 938,6 кв. м на первом этаже и 1 180,3 кв. м на втором этаже и помещения кабинетной планировки, состояние отделки: стандартная отделка в среднем состоянии. Данные решения являются характерными для недвижимости торгового назначения
- ▶ Местоположение Объекта оценки было охарактеризовано Исполнителем ранее, как хорошее
- ▶ Текущее использование Объекта оценки – объект торгового назначения, а именно торговый центр «Город»
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости Московской области (анализ приведен в разделе «Анализ рынка торговой недвижимости Московской области»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование в качестве торгового центра

	стр.		стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	39
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13	Приложения	73
Основные факты и выводы	16		
Описание Объекта оценки	19		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	25		
▶ Краткая характеристика региона	28		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	30		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	32		
▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	36		

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2024 гг.

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(О)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)
Индекс потребительских цен*	4,5%	3,5%	4,2%	3,9%	3,6%	3,9%
Индекс цен производителей*	2,0%	1,4%	13,4%	5,4%	5,3%	4,9%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,2%	-	2,7%	6,0%	6,0%	6,0%

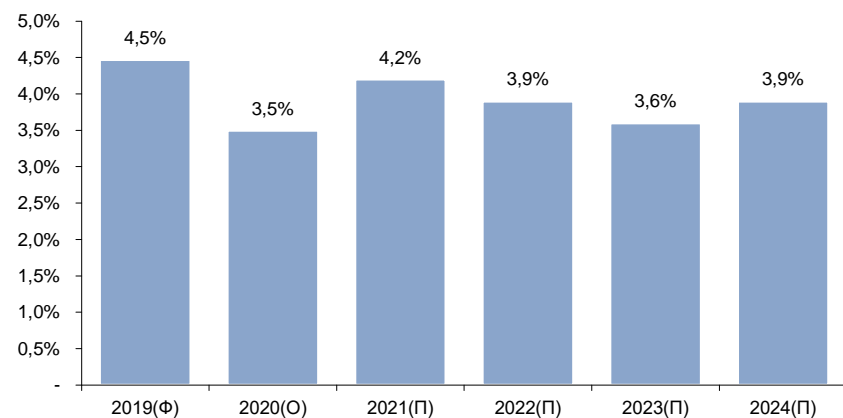
Источник: The Economist Intelligence Unit

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

- По оценке Минэкономразвития России, в августе 2020 г. продолжилось улучшение динамики ВВП. Падение сократилось до -4,3% г/г по сравнению с -4,6% г/г в июле. Снижение ВВП по итогам 8 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,6% г/г. Поддержку восстановлению оказало улучшение показателей добывающего комплекса и сохранение высоких темпов роста в сельском хозяйстве
- Согласно данным ЦБ РФ, в мае российская экономика прошла нижнюю точку спада, связанного с негативными последствиями пандемии. На фоне снятия части ограничений восстановительный рост в ряде отраслей начался уже в мае, однако спад в нефтяном комплексе перевесил эффект от этого роста на экономику в целом. Судя по опережающим показателям, в июне темпы восстановительного экономического роста ускорились, особенно в сфере услуг и розничной торговле
- В исследовании ЦБ отмечают, вторичные эффекты от полной или частичной остановки бизнеса и падения конечного спроса еще расширяются на смежные отрасли через производственные цепочки. Долгосрочные изменения структуры спроса сдерживают производственный потенциал, прежде всего в сфере услуг и малого и среднего предпринимательства (МСП). Поддерживается пониженный уровень добычи и переработки в нефтяном комплексе. В целом это делает процесс дальнейшего восстановления постепенным, длительным и неравномерным в разных отраслях экономики. В результате сохраняющегося пониженного спроса дезинфляционные тенденции будут превалировать
- В обзоре деловой активности МЭР отмечается, что в ключевых несырьевых отраслях восстановление в августе приостановилось. После трех месяцев активного восстановления падение оборота розничной торговли в августе ускорилось – до -2,7% г/г с -1,9% г/г в июле. Снижение выпуска обрабатывающих отраслей в августе составило -4,1% г/г после -3,3% г/г в июле, при этом ухудшение динамики наблюдалось в основном в производстве потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости, и отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос. В строительном секторе в августе объем работ снизился на -0,6% г/г после околонулевой динамики в июне–июле

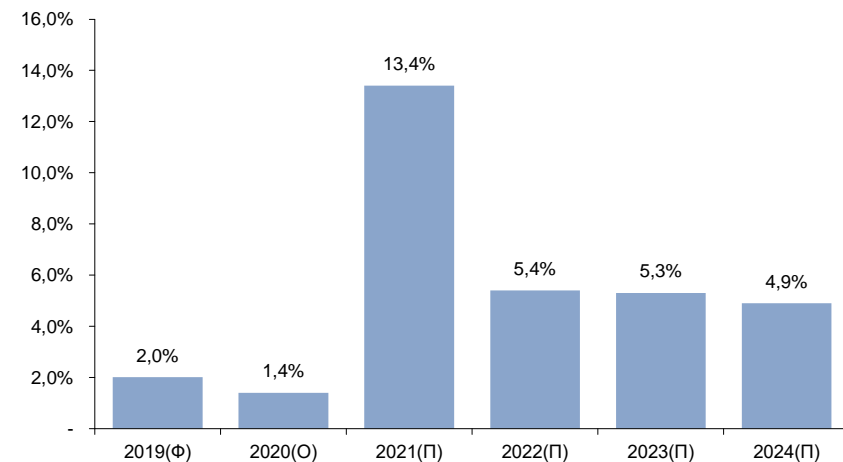
- Снижение добычи полезных ископаемых в августе замедлилось (до -11,8% г/г по сравнению с -15,1% г/г в июле) после планового смягчения ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+ с 1 августа. В этих условиях также наблюдалось улучшение показателей смежных отраслей: так, сокращение грузооборота транспорта в августе замедлилось до -5,2% г/г с -8,3% г/г месяцем ранее, преимущественно за счет трубопроводного и железнодорожного транспорта
- Выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении в августе вырос на 4,4% г/г (4,0% г/г в июле) за счет высоких показателей сбора зерновых и зернобобовых культур, а также сохранения позитивной динамики в животноводстве
- Оборот платных услуг населению в августе оставался существенно ниже уровней прошлого года, при этом восстановление продолжалось на фоне снятия карантинных ограничений в ряде регионов: снижение объема платных услуг населению составило -18,8% г/г после -23,2% г/г в июле, оборот общественного питания сократился на -18,7% г/г (-28,2% г/г месяцем ранее)
- Согласно данным Банка России, в августе 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,6 % г/г (3,4 % в июле), что оказалось несколько выше предварительных оценок Минэкономразвития России
- Таким образом, в материалах ЦБ РФ отмечают, что вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения
- По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция – цены снизились на -0,04 % (в июле – рост на 0,4 % м/м), с исключением сезонности рост сохранился практически на уровне июля – 0,39% м/м SA (0,38% м/м SA в июле)
- Как отмечают аналитики МЭР, Основной вклад в дефляцию в августе внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции (-8,3 % м/м, -2,5 % м/м в июле), вместе с тем темпы удешевления ниже прошлогодних (-10,1 % м/м в августе 2019 года). Сезонно очищенный темп роста цен в сегменте продовольственных товаров (за исключением плодоовощной продукции) замедлился до 0,28% м/м SA с 0,34 % м/м SA в июле, при этом темпы роста цен на ряд товаров (свинина, сахар) сохранялись на повышенном уровне

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



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

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



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

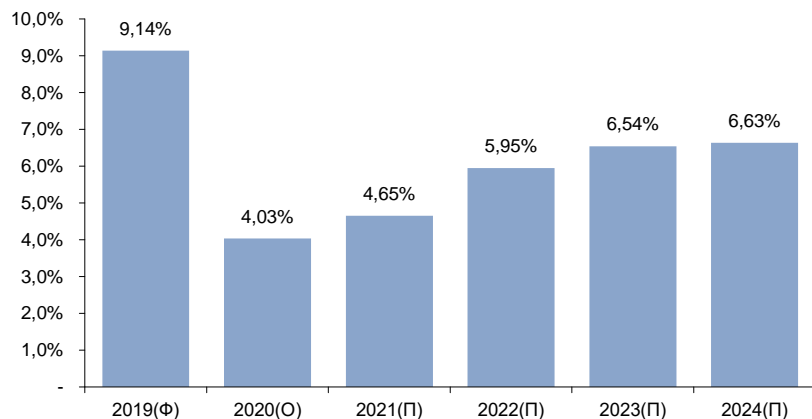
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным Банка России, во втором полугодии 2020 г. в целом рост потребительских цен с поправкой на сезонность может оказаться близким к уровню, который необходим для стабилизации инфляции на уровне цели. При этом августовское ослабление рубля может поддержать повышенный рост цен на потребительские товары, спрос на которые устойчив. Показатель годовой инфляции приблизится к 4% из-за низких темпов роста цен во втором полугодии прошлого года
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предполагает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2020 г. составит 3,5%, в 2021 г. – 4,2%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4,0%
- ▶ По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в сентябре рост цен составит -0,1-0,0%, что соответствует годовому темпу 3,6–3,7% г/г. При этом значительное влияние на темпы роста цен будут оказывать, с одной стороны, высокие показатели урожая, с другой – динамика цен на услуги внутреннего и зарубежного туризма в условиях дальнейшего открытия границ

Платежный баланс

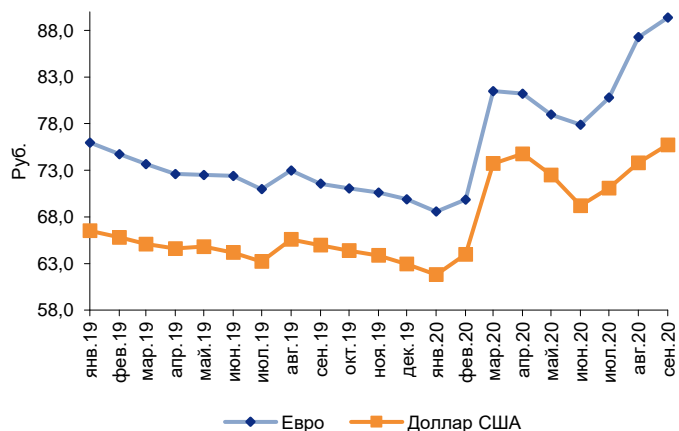
- ▶ По предварительной оценке Банка России, в январе-августе 2020 года профицит счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации составил 23,3 млрд долларов США, что меньше половины показателя аналогичного периода прошлого года (49 млрд долларов США). Такая динамика сформировалась вследствие сжатия положительного сальдо внешней торговли товарами за счет заметного падения объема экспорта на фоне неблагоприятной международной конъюнктуры при значительно менее существенном снижении объема товарного импорта. Отрицательный вклад баланса услуг и инвестиционных доходов в результирующий показатель сальдо счета текущих операций уменьшился до минимума
- ▶ Сальдо финансовых операций частного сектора составило 34,8 млрд долларов США против 20,0 млрд долларов США годом ранее. Решающим стало интенсивное снижение обязательств банков и прочих секторов перед нерезидентами
- ▶ Международные резервы сократились на 8,6 млрд долларов США за счет операций по погашению суверенного внешнего долга и нетто-продажи иностранной валюты Банком России на внутреннем валютном рынке
- ▶ Совет директоров Банка России 19 июня 2020 г. принял решение снизить ключевую ставку на 100 б. п., до 4,50% годовых. Дезинфляционные факторы действуют сильнее, чем ожидалось ранее, в связи с большей длительностью ограничительных мер в России и в мире. Затем, 28 июля ключевую ставку опустили еще на 25 б. п. до 4,25%. Банк России также пересмотрел вниз оцениваемый диапазон значений реальной нейтральной ключевой ставки — с 2—3% до 1—2% годовых. Это соответствует номинальной нейтральной процентной ставке 5—6% годовых с учетом цели по инфляции – вблизи 4%. Уточнение диапазона нейтральной ставки связано как с более низкими процентными ставками в мировой экономике, так и со снижением страновой премии за риск для России

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



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

Курсы доллара США и евро в 2019 - 3 кв. 2020 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ Согласно оценкам Росстата, В августе на рынке труда продолжилась стабилизация ситуации. Рост уровня безработицы в августе замедлился – до 6,4% от рабочей силы с 6,3% в июле (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA3 и 6,4% SA в августе и июле соответственно). Общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 149,2 тыс. человек (+3,1% м/м SA). Снижение численности занятого населения с исключением сезонного фактора составило -117,2 тыс. человек (-0,2% м/м SA) после -85,9 тыс. человек в июле. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 32,0 тыс. человек (0,0% м/м SA)
- ▶ Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в августе вышло на уровень аналогичного месяца прошлого года после сокращения в апреле–июле
- ▶ Согласно отчету МЭР о деловой активности за август 2020 г., июльская статистика по реальным заработным платам оказалась лучше ожиданий, несмотря на повышенные уровни общей и регистрируемой безработицы. Рост заработных плат в номинальном выражении ускорился до 5,7% г/г после 3,8% г/г в июне, в реальном выражении – до 2,3% г/г (0,6% г/г в июне)

Валютный курс

- ▶ По данным Банка России, курс рубля с начала июня снизился по отношению к доллару США на 3,2 %. К ожиданиям значительного увеличения объема предложения добавились риски введения дополнительных внешних финансовых ограничений. Тем не менее, к концу июля по сравнению с 24 апреля рубль укрепился к доллару США на 4,2% при росте других валют РФ на 6,4% и цен на нефть почти в 2 раза. Меньший рост курса рубля по сравнению с другими валютами РФ объяснялся его ослаблением в июле, которое могло быть связано с конвертацией дивидендов и продажей ОФЗ со стороны иностранных инвесторов из-за возросших геополитических рисков
- ▶ Средний номинальный курс доллара к рублю в августе 2020 г. составил 73,79 руб. против 71,09 руб. в июле 2020 г. Средний номинальный курс евро к рублю в августе 2020 г. составил 87,28 руб. против 80,79 руб. в прошлом месяце
- ▶ По состоянию на 02 октября 2020 г. курс доллара составил 77,2774 руб./долл., а курс евро – 90,7237 руб./евро

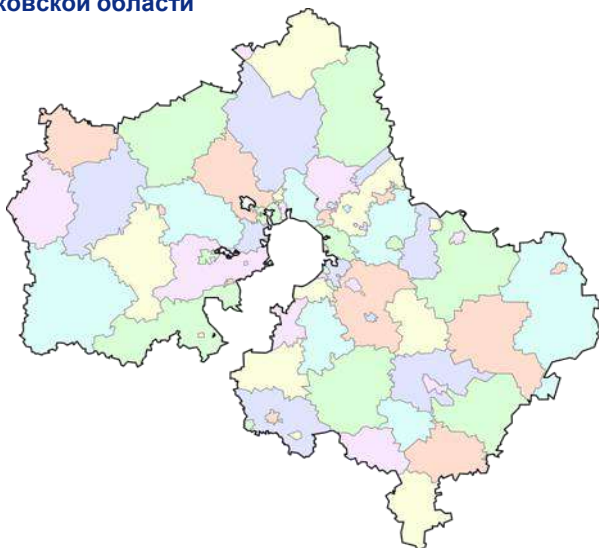
В августе 2020 г. наблюдается продолжение восстановления деловой активности в России и по всему миру в связи со смягчением ограничительных мер, принятых в связи с глобальной пандемией. Как ожидают аналитики Банка России, инфляционное давление в течение года будет оставаться сдержанным в условиях слабого спроса и постепенного восстановления предложения. На прогнозном горизонте 2020 г. Основное дезинфляционное давление будет происходить от реализовавшегося шока внутреннего спроса и сформировавшегося отрицательного разрыва выпуска. С учетом этого Банк России полагает, что по итогам 2020 г. темп роста цен сложится в диапазоне 3,7–4,2%

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске
- ▶ Площадь: 44 329 кв. км; население: 7 690 863 чел. на 2020 г.
- ▶ Географическое положение: расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке – с Владимирской, на юго-востоке – с Рязанской, на юге – с Тульской, на юго-западе – с Калужской, на западе – со Смоленской, в центре – с г. Москвой

- ▶ Климат: умеренно континентальный

Экономика

- ▶ Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП. Объём валового регионального продукта области в 2016 г. составил почти 3,6 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. Егорьевска

Основная информация

- ▶ г. Егорьевск – город в Московской области России. Образует административно-территориальную единицу (город областного значения с административной территорией) и одноименное муниципальное образование городской округ Егорьевск
- ▶ Площадь города – 29 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 73 766 чел. (2018 г.)
- ▶ Расположен в 101 км к юго-востоку от г. Москвы (89 км от МКАД), в Мещёрской низменности, на реке Гуслица (приток Нерской), связан со столицей прямой автодорогой (Москва — Касимов)

Экономика

- ▶ На территории г. Егорьевска расположено множество предприятий промышленности, таких как: механический завод, завод ТЕХОС, завод Kronospan, завод Бытпласт, Завод Сен Гобен Изовер, ОАО Егорьевск-Обувь. Пищевая промышленность представлена мукомольным заводом, хлебозаводом, хладокомбинатом, мясокомбинатом, птицефабрикой по выращиванию индейки и др. Кроме крупных и средних промышленных предприятий на территории округа осуществляют производственную деятельность около 50 предприятий малого и среднего предпринимательства. Предприятия округа занимаются производством пищевых продуктов, обуви, текстильным и швейным производством, обработкой древесины и производством изделий из дерева, издательской и полиграфической деятельностью

Транспорт

- ▶ В г. Егорьевске пассажирский транспорт представлен двумя видами – железнодорожным и автомобильным
- ▶ В черте города две железнодорожные станции Большого кольца Московской железной дороги: Егорьевск-1 (товарная) и Егорьевск-2 (пассажирская). Из городского округа автобусными маршрутами можно добраться до: Шатурского, Коломенского, Луховицкого районов

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м., адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как здание торгового назначения – торговый центр

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее

- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:

- Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
- Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным сборника рыночных корректировок под редакцией Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, табл. 168), средняя величина скидки при продаже офисно-торговых объектов составляет минус 10,3%, при аренде среднее значение - минус 9,2%

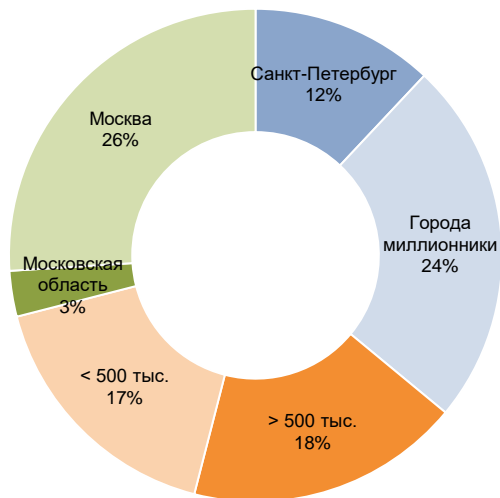
Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> • Обременение объекта договорами аренды • Сервитуты и общественные обременения • Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия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

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

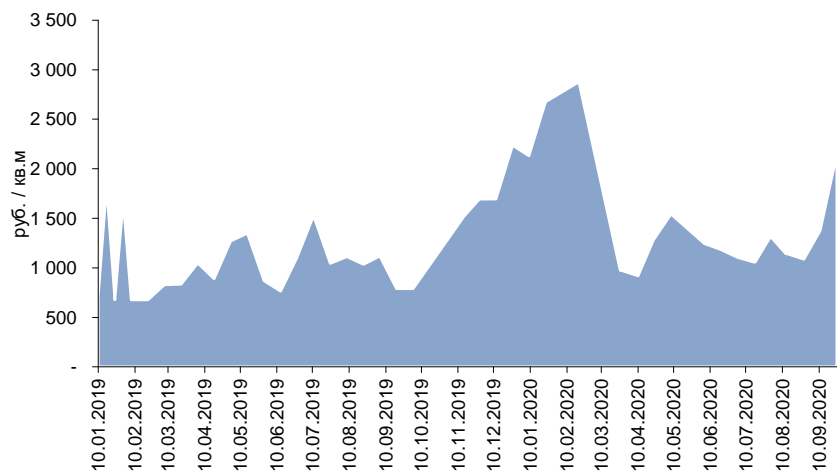
- Для нежилых зданий торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ местоположение
 - ▶ линия застройки
 - ▶ качество передаваемых прав на земельный участок
 - ▶ наличие коммуникаций
 - ▶ площадь объекта
 - ▶ состав площадей
 - ▶ тип объекта
 - ▶ инженерно-техническое состояние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

Распределение предложений ТЦ в России



Источник: CBRE

Ставки аренды торговых помещений в Ленинском районе МО

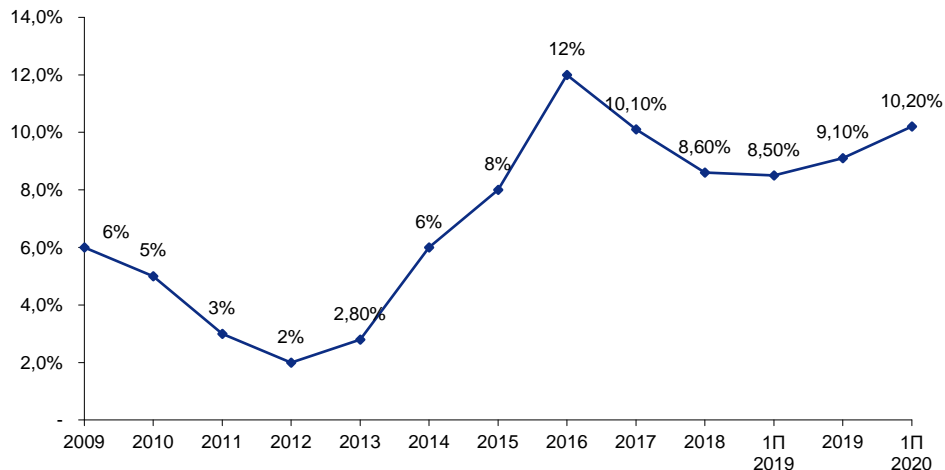


Источник: Restate.ru, анализ Исполнителя

Предложение

- ▶ Согласно исследованию JLL, на рынке торговой недвижимости доля свободных площадей на конец 2020 г. в Москве и МО составит 8-10%. Высокая степень готовности заявленных на 2020 г. объектов торговой недвижимости в Москве позволяет предположить, что большая часть из них все же откроется к концу текущего года
- ▶ По данным Knight Frank, в Московской области земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. Для торговых центров нужны участки вдоль федеральных трасс, на МКАД и в местах, где большой трафик, но лучшие земли уже разобраны крупными торговыми сетями. Может быть рассмотрена покупка небольших участков под строительство узкопрофильных магазинов. В настоящее время интерес ритейлеров сконцентрирован на поиске нужных площадей внутри жилых кварталов
- ▶ Аналитики PWC отмечают, что заявленные к вводу в Москве и Московской области объекты в 2020 г., с большой вероятностью будут реализованы вовремя, так как находятся на высокой стадии готовности. В 2020 г. должны открыться такие крупные объекты, как многофункциональные комплексы Neva Towers (357 тыс. кв. м), Kvartal West (136 тыс. кв. м) и «Парк Хуамин» (100 тыс. кв. м)
- ▶ Уровень вакансии в торговых центрах Москвы и Московской области за 1 кв. 2020 г. существенно не изменился и составил 6,5%, что на 0,5 п.п. ниже показателя 1 кв. 2019 г. и на 0,4 п.п. выше итогового показателя прошлого года
- ▶ По данным CBRE, объем нового ввода по итогам 2020 г. может составить 360 тыс. кв. м. Сроки открытия крупных объектов девелоперами по-прежнему не переносятся на 2021 г.
- ▶ На фоне ввода в эксплуатацию рекордного объема торговых площадей и снижения спроса уровень вакантности в торговых центрах Москвы и МО в 1 пол. 2020 г., рассчитанный на основе фактически открытых магазинов, возросло 10,2%
- ▶ Как отмечается в исследовании CBRE, доля свободных площадей в региональных торговых центрах за время приостановления их деятельности сохранилась на уровне конца 2019 г. Большинству арендаторов и собственников ТЦ удалось договориться о скидках по арендной плате. В объектах, готовящихся к открытию в 2020 г., уровень вакантных площадей находится на минимальном уровне
- ▶ До конца 2020 г. аналитики CBRE не ожидают значительного увеличения объема свободных площадей в региональных ТЦ: собственники заинтересованы в сохранении арендаторов в условиях низкого спроса, а ритейлеры, в свою очередь, в удачных локациях в качественных объектах

Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы и МО



Источник: Colliers International, анализ Исполнителя

Спрос

- Из исследования CBRE следует, что несмотря на ограничения работы торговых центров на 2 месяца и более в зависимости от региона, уже со второй половины июня торговые операторы возобновили развитие, проявляя больший интерес к новым объектам, которые готовятся к открытию в конце 2020 г. - начале 2021 г. Посещаемость торговых центров и товарооборот ритейлеров демонстрируют рост после повторного открытия. В торговые центры с современной концепцией трафик возвращается быстрее, а некоторые моллы фиксируют превышение показателя относительно докризисного значения. Темпы восстановления показателей различаются в зависимости от города и объекта. Пандемия обозначила острую потребность в обновлении многих торговых объектов, которые нуждались в реконцепции еще до событий 2020 г., однако только единичные собственники готовы были инвестировать в повышение качества и нести убытки во время приостановления деятельности объекта не менее, чем на 1 год
- По данным компании Colliers International, большинство ритейлеров со 2 кв. предпринимали активные меры по сокращению расходов: вели переговоры по достижению оптимальных для себя условий аренды, корректировали выбор поставщиков, снижали затраты на рекламу, оптимизировали число магазинов и расширяли использование онлайн-каналов торговли. Оптимизационные меры в первую очередь принимались на фоне сокращения спроса на товары, которые покупатели не рассматривали как необходимые

- В частности, одним из таких пострадавших сегментов стали ювелирные изделия — ряд ритейлеров и производителей, в том числе компании «Адамас», «Московский ювелирный завод» и «585», заявили о сокращении числа магазинов и оптимизации сетей
- В период вынужденной цифровизации многие недовольственные ритейлеры начали осваивать продуктовые категории. Так, в ассортименте многих онлайн-магазинов и маркетплейсов (к примеру, Lamoda, OZON, «Ситилинк» и «Позитроника») появились или существенно были расширены линейки продуктов питания и хозяйственных товаров. Некоторые ритейлеры начали организовывать доставку товаров прямо со складов, минуя магазины
- В среднесрочной перспективе ожидается увеличение продаж напрямую со склада покупателя и появление новых решений для реализации этой модели продаж. Помимо этого, ритейлеры начали активно сотрудничать с другими категориями арендаторов, которые могут быть не взаимодополняющими

Прогноз

- Согласно прогнозу компании Colliers International, во 2 пол. 2020 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет еще порядка 180,6 тыс. кв. м качественных торговых площадей
- Качественные, востребованные торговые центры могут подойти к концу года с нулевой вакансией, проведя за этот период ротацию 10-15% арендаторов. В объектах же, которые испытывали сложности еще до ситуации с пандемией, показатель вакантности может увеличиться на 25-30%, и управляющей компании понадобится целый комплекс мер, чтобы восстановить позиции торгового центра на рынке
- Постепенное улучшение экономической ситуации даст новый толчок для выхода новых брендов на российский рынок в форматах монобрендовых магазинов и развития уже присутствующих сетевых ритейлеров в различных новых концепциях. Тем не менее не стоит ожидать агрессивной экспансии ритейлеров, наблюдавшей в докризисное время. Ослабление ограничений в середине 2 кв. и резкое снижение процентных ставок в июне, не повлияв на курс рубля, укрепили надежды на восстановление роста ВВП чуть более чем на 3% в 2021 г., по прогнозам Oxford Economics
- В исследовании Cushman & Wakefield отмечается, что потребительский рынок - один из наиболее пострадавших секторов экономики. Потребительский рынок, который был под давлением уже задолго до пандемии, усилит свое падение. В 2020 г. оборот розничной торговли сократится на 5,2%. Несмотря на значительный рост в 2021 году, к уровню 2019 г. и реальному росту рынок вернется только в 2022 г. Финансовые ресурсы потребителей ограничены - реальная заработная плата и располагаемые доходы населения в этом году будут находиться в отрицательной зоне (-3,9% и -3,8% соответственно)

Сводные данные рынка купли продажи

Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Торговое назначение			ПСН		
		Мин. знач. (руб./кв. м)	Макс. знач. (руб./кв. м)	Среднее значение (руб./кв. м)	Мин. знач.(руб./кв. м)	Макс. знач.(руб./кв. м)	Среднее значение (руб./кв. м)
до ≈10 км от МКАД	Север	60 000	220 000	103 200	40 000	184 600	85 300
	Северо-восток	31 100	244 400	101 300	30 000	170 000	92 000
	Восток	44 500	289 100	103 500	31 900	184 300	89 200
	Юго-восток	30 800	290 800	125 600	42 100	212 500	112 900
	Юг	44 500	263 000	127 700	39 100	175 800	102 000
	Юго-запад	47 600	287 300	137 700	45 000	224 500	122 100
	Запад	41 900	258 900	137 700	48 000	200 000	115 300
	Северо-запад	45 000	280 600	130 800	41 900	168 800	103 300
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	39 900	175 000	81 000	30 000	101 400	68 000
	Северо-восток	30 400	176 200	77 200	24 900	113 800	63 400
	Восток	25 000	154 400	71 200	21 000	115 000	60 200
	Юго-восток	23 300	181 400	83 500	26 100	120 000	66 700
	Юг	33 000	177 500	95 900	36 800	119 000	73 400
	Юго-запад	25 000	164 600	79 900	23 200	135 000	68 700
	Запад	29 200	162 300	79 300	24 000	102 000	59 900
	Северо-запад	23 400	250 000	93 300	30 600	142 700	87 200
от ММК до БМК	Север	24 500	120 000	63 800	22 700	82 100	50 700
	Северо-восток	19 000	139 200	64 900	25 000	86 000	53 200
	Восток	11 900	141 300	54 000	22 600	83 300	45 400
	Юго-восток	13 200	132 600	57 800	24 000	111 100	54 400
	Юг	15 000	140 500	61 000	17 800	95 200	54 900
	Юго-запад	16 400	127 400	65 400	16 500	107 700	56 100
	Запад	20 800	124 600	64 800	30 000	104 000	53 600
	Северо-запад	17 900	133 300	63 000	20 000	108 900	61 200
за пределами БМК	Север	19 900	103 200	57 800	24 800	103 200	49 800
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	11 600	89 600	48 700	18 300	89 300	41 300
	Юго-восток	15 900	125 200	53 100	20 300	108 500	48 700
	Юг	11 200	137 800	51 700	20 000	111 100	47 800
	Юго-запад	15 600	101 000	51 000	16 400	80 000	38 900
	Запад	15 500	120 000	41 500	17 000	75 700	34 800
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Сводные данные рынка аренды

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	6 000	60 000	20 700	6 000	28 800	13 700
	Северо-восток	4 200	60 000	19 400	5 000	24 000	12 900
	Восток	4 800	58 300	19 800	5 700	24 000	12 400
	Юго-восток	8 000	54 000	23 500	6 000	24 000	13 300
	Юг	7 000	75 200	22 400	5 400	30 000	14 400
	Юго-запад	7 200	66 000	22 600	7 700	30 000	15 500
	Запад	6 500	60 000	22 200	5 400	31 500	14 800
	Северо-запад	6 000	60 000	20 300	6 000	30 000	14 100
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 900	39 600	15 100	3 900	18 800	9 500
	Северо-восток	5 800	36 000	13 600	4 500	18 600	10 000
	Восток	4 100	27 000	11 200	3 500	18 000	9 900
	Юго-восток	6 000	43 200	12 900	6 000	18 000	10 400
	Юг	5 000	30 000	17 500	4 200	24 000	11 200
	Юго-запад	4 800	30 000	15 300	3 600	24 000	11 500
	Запад	3 600	38 400	14 000	3 000	22 000	10 500
	Северо-запад	4 500	42 000	17 800	6 000	24 000	13 800
от ММК до БМК	Север	2 900	24 000	9 300	3 600	13 000	7 800
	Северо-восток	3 300	31 800	13 100	4 000	18 000	9 600
	Восток	3 000	30 000	10 000	3 500	15 000	8 500
	Юго-восток	3 000	28 000	10 800	3 000	18 000	9 600
	Юг	3 000	32 000	9 500	3 600	18 000	9 100
	Юго-запад	3 500	28 000	12 200	4 800	18 000	10 000
	Запад	3 600	30 000	11 500	4 800	18 200	9 500
	Северо-запад	3 600	30 000	10 500	3 700	18 000	9 900
за пределами БМК	Север	2 500	24 000	8 300	2 400	14 000	7 400
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 500	24 000	9 500	3 500	12 000	7 300
	Юго-восток	2 800	30 000	11 300	3 000	17 800	8 900
	Юг	3 000	27 600	9 200	3 600	18 000	8 700
	Юго-запад	3 600	25 800	9 200	3 600	14 300	8 300
	Запад	3 600	28 600	8 600	4 000	12 500	7 400
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Коммунар СНТ, 6	8 900	18 000 000	2 022	https://www.cian.ru/sale/suburban/206725671
Наро-Фоминский городской округ, д. Котово	20 000	35 000 000	1 750	https://www.cian.ru/sale/suburban/170533240
д. Чепелево	22 600	49 000 000	2 168	https://www.cian.ru/sale/suburban/223650597
Михнево рп	1 000	1 300 000	1 300	https://www.cian.ru/sale/suburban/221514651
г. Серпухов, ул. Ворошилова	2 404	15 000 000	6 240	https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/228019403/
с. Липитино, улица Клубная, 17	1 200	3 300 000	2 750	https://www.cian.ru/sale/suburban/214707389
с. Каменское, улица Центральная	2 500	4 000 000	1 600	https://www.cian.ru/sale/suburban/222118422
Воскресенский район, с. Барановское, Новая улица	3 000	4 777 000	1 592	https://www.cian.ru/sale/suburban/189358172
Новое, улица Гвардейская	3 000	7 000 000	2 333	https://www.cian.ru/sale/suburban/212972875
Серпухов, улица Чернышевского	2 100	8 500 000	4 048	https://www.cian.ru/sale/suburban/189282994
Коломна, улица Льва Толстого, 24	2 201	9 500 000	4 316	https://www.cian.ru/sale/suburban/169499856
Чехов, улица Гагарина, вл44	6 500	12 000 000	1 846	https://www.cian.ru/sale/suburban/168547907
Минимальное значение			1 300	
Максимальное значение			6 240	
Среднее значение			2 664	

Источник: Анализ Исполнителя

Примечание: Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов

Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения в Московской области, проведенный Исполнителем, показал, что величина продажи может составлять от 1 300 до 6 240 руб./кв. м/год.

Среднее значение составило 2 664 руб./кв. м/год.

Предложения по аренде торговой недвижимости в Московской области					
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник	
Наро-Фоминск, улица Калинина, 4	446,0	356 800	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/228918473	
Серпухов, Борисовское шоссе, 37	472,0	360 000	9 153	https://www.cian.ru/rent/commercial/229187843	
Серпухов, Московское шоссе, 53	430,0	400 000	11 163	https://www.cian.ru/rent/commercial/229852788	
Наро-Фоминск, Березовка мкр	1 000,0	500 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/229183692	
Луховицы, улица Пушкина, 139	729,1	524 880	8 639	https://www.cian.ru/rent/commercial/189573566	
Егорьевск, улица Смычка, 28Б	700,0	540 000	9 257	https://www.cian.ru/rent/commercial/189573504	
Воскресенск, Центральный мкр, улица Докторова, 2А	840,0	672 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/229184478	
Каширский район, Кашира, улица Ильича, 61	900,0	700 000	9 333	https://www.cian.ru/rent/commercial/228153900	
Воскресенск, Новлянский мкр, улица Кагана, 17	885,0	800 188	10 850	https://www.cian.ru/rent/commercial/228883757	
Наро-Фоминск, улица Погодина, 101	1 800,0	900 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/228229974	
Воскресенск, Железнодорожная улица, 18А	2 618,6	1 400 000	6 416	https://www.cian.ru/rent/commercial/227707444	
Коломна, Советская площадь, 8	436,5	436 500	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/178469279	
Воскресенск, Центральный мкр, улица Октябрьская, 5	423,0	450 072	12 768	https://www.cian.ru/rent/commercial/226457919	
Чехов, Губернский мкр, улица Земская, 2А	750,0	600 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/224826699	
Воскресенск, Новлянский мкр, улица Новлянская, 10	641,0	641 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/210473649	
Воскресенск, Лопатинский мкр	1 374,0	961 800	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/226701269	
Ступино городской округ, Михнево рп, улица Рабочая, вл3	1 100,0	1 100 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/219504244	
Наро-Фоминск, проезд Туннельный, 9А	840,0	1 176 000	16 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/198880533	
Минимальное значение			6 000		
Максимальное значение			16 800		
Среднее значение			9 977		

Источник: Анализ Исполнителя

Примечание: Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов

Анализ рынка помещений торгового назначения в Московской области, проведенный Исполнителем, показал, что величина арендной ставки торговых помещений может составлять от 6 000 до 16 800 руб./кв. м/год.

Среднее значение составило 9 977 руб./кв. м/год.

Предложения по продаже торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Орехово-Зуево, Набережная улица, 20	422,0	23 500 000	55 687	https://www.cian.ru/sale/commercial/202900590
Серпухов, улица Ворошилова, 57/59	545,0	25 000 000	45 872	https://www.cian.ru/sale/commercial/225932115
Жилево рп, улица Кирова, 2	475,6	28 000 000	58 873	https://www.cian.ru/sale/commercial/229237163
Воскресенск, Новлянский мкр, улица Энгельса, 7	530,0	28 000 000	52 830	https://www.cian.ru/sale/commercial/229671942
Орехово-Зуево, улица Ленина, 127	483,8	38 000 000	78 545	https://www.cian.ru/sale/commercial/219226979
Электрогорск, улица Ухтомского, 10к1	955,0	69 930 000	73 225	https://www.cian.ru/sale/commercial/228811839
Ступино городской округ, Новое Чирково кп	1500,0	85 000 000	56 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/229119559
Серпухов, улица Чехова, 90	1189,0	85 000 000	71 489	https://www.cian.ru/sale/commercial/228229102
Коломна, улица Октябрьской Революции, 366/2	1259,0	88 000 000	69 897	https://www.cian.ru/sale/commercial/228538286
Чехов, улица Гагарина, 16	1762,0	122 000 000	69 240	https://www.cian.ru/sale/commercial/229198413
Коломна, улица Дзержинского, 4	627,0	27 000 000	43 062	https://www.cian.ru/sale/commercial/226559134
Шатура городской округ, д. Никитинская, 24	610,0	33 000 000	54 098	https://www.cian.ru/sale/commercial/201123130
Коломна, улица Девичье Поле, 2д	450,0	36 000 000	80 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/217882385
Луховицы, улица Пушкина, 168	956,0	60 000 000	62 762	https://www.cian.ru/sale/commercial/220741777
Наро-Фоминск, тупик Тургеневский, 1	1076,0	65 000 000	60 409	https://www.cian.ru/sale/commercial/188515566
Наро-Фоминск, улица Парк Воровского, 10	1320,0	70 000 000	53 030	https://www.cian.ru/sale/commercial/227656071
Коломна, проспект Кирова, 60	1637,7	98 000 000	59 840	https://www.cian.ru/sale/commercial/221300790
Егорьевск, улица Меланжистов, 3Б	430,0	21 500 000	50 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/229640679
Минимальное значение			43 062	
Максимальное значение			80 000	
Среднее значение			60 862	

Источник: Анализ Исполнителя

Примечание: Предложения не анализировались на предмет системы налогообложения продавца, а также включения в стоимость налогов

Анализ рынка помещений торговой недвижимости в Московской области, проведенный Исполнителем, показал, что величина продажи торговых объектов может составлять от 43 062 до 80 000 руб./кв. м

Среднее значение составило 60 862 руб./кв. м

	стр.		стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	71
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11	Приложения	73
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13		
Основные факты и выводы	16		
Описание Объекта оценки	19		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке			
▶ Общая методология оценки	40		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	46		
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки	47		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	53		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	61		

Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (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 г. №611
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

- ▶ Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
- ▶ Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО №2
- ▶ Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
- ▶ Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

- ▶ Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
- ▶ Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)
- ▶ Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

Подходы к оценке (ФСО №1)

- ▶ Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

Виды стоимости (135-ФЗ)

- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки – 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 цены 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
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества
- ▶ Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Основные этапы оценки (ФСО №1)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
 - Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
 - Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
 - Составление отчета об оценке

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1)

Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта, аналогичного оцениваемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
 - При наличии достоверной информации, позволяющей определить затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки
 - При низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке
 - Объект оценки является объектом специального назначения и использования
 - Оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
 - Возможность определения корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
- ▶ Методология затратного подхода
 - 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

– Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZU + ZB_{окс}/Z3_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ZB_{окс}/Z3_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

$Y_{фун}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства

$Y_{экон}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

– Методология определения стоимости прав на земельный участок (CZY) представлена далее

– Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($ZB_{окс}/Z3_{окс}$)

▶ 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

– Прибыль предпринимателя ($П_{дев}$)

▶ 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

– Накопленный износ объектов капитального строительства ($I_{нак}$)

▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости

– Физический износ ($I_{физ}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта

– Функциональное устаревание ($Y_{фун}$) – 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 ($Y_{экон}$) – 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

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

Методология определения стоимости прав на земельный участок

- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№568-р от 06.03.2002 г. и №1102-р от 10.04.2003 г.) для определения рыночной стоимости прав на земельные участки принято использовать шесть методов оценки
- ▶ Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов
- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

– **Метод сравнения продаж.** Данный метод применяется как для застроенных, так и незастроенных земельных участков. Метод сравнения продаж является наиболее простым и эффективным методом оценки, может использоваться для оценки и фактически свободной, и предположительно вакантной земли; позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж объектов-аналогов

Данный метод используется при наличии достоверной и достаточно полной информационной базы по продажам или предложениям земельных участков

– **Метод распределения.** Данный метод применяется для застроенных земельных участков. Метод распределения применяется для оценки застроенных участков. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и построек. Наиболее достоверно это соотношение для новых построек, они близки к варианту лучшего и наиболее эффективного использования. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности

Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными

– **Метод выделения.** Данный метод применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ▶ определение элементов сравнения объектов
- ▶ определение отличий каждого объекта-аналога от объекта оценки
- ▶ расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения

- ▶ расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов
- ▶ расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства оцениваемого земельного участка
- ▶ расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

Метод выделения применяется, когда вклад улучшений в общую цену участка невелик, рекомендуется для оценки загородных участков (для которых вклад улучшений мал и достаточно легко определяется), применяется при отсутствии данных о продажах земельного участка в окрестности

Метод является наиболее эффективным в условиях пассивного рынка (отсутствуют данные о продаже свободных земельных участков) с учетом особенностей исходной информации и модели получения искомой стоимости

- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

– **Метод капитализации дохода.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков в том случае, если есть возможность получения земельной ренты от анализируемых земельных участков. Метод капитализации дохода основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может капитализироваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы

– **Метод остатка.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, если существует возможность застройки анализируемых земельных участков объектами капитального строительства, приносящими доход

Процедура определения стоимости земельного участка методом остатка состоит из следующих основных этапов:

- ▶ расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка

- ▶ расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы
- ▶ расчет чистого операционного дохода, приходящегося на объекты капитального строительства, за определенный период времени как произведения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства на соответствующий коэффициент капитализации доходов от объектов капитального строительства
- ▶ расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на объекты капитального строительства за соответствующий период времени
- ▶ расчет рыночной стоимости прав на земельный участок путем капитализации земельной ренты

- **Метод предполагаемого использования.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, при возможности использования земельных участков другим способом, приносящим доход. Метод предполагаемого использования также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности

Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок. Данный метод еще называется методом дисконтированных денежных потоков, методом развития территории и методом разбивки на участки

Данный метод оценки рыночной стоимости земли целесообразно проводить в случаях, когда данных о продажах незастроенных земельных, но имеются рыночные данные о вероятных ценах продажи застроенных участков или расположенных на них объектов

Метод предполагаемого использования также может использоваться для оценки инвестиционной стоимости земли, то есть стоимости, при которой доход от приобретения земельного участка соответствует норме интереса, установленной инвестором, или стоимости, удовлетворяющей требования инвестора к доходности конкретного проекта

- ▶ Элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения при расчете стоимости воспроизводства/замещения улучшений земельного участка

Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

- ▶ В соответствии с п. 25 ФСО №7 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)
- ▶ Определение итоговой величины стоимости осуществляется методами взвешивания. Существуют два базовых метода:
 - Метод математического взвешивания, при котором используется процентное взвешивание
 - Метод субъективного взвешивания базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода

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 стоимости Объекта оценки

▶ Затратный подход

- В соответствии п. 24 в 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)

▶ 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

▶ 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

▶ Выбор подходов для оценки Объекта оценки:

- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка Объекта оценки»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного и доходного подходов
- Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение Объекта оценки и его техническое состояние, однако не учитывает рыночной ситуации на дату определения стоимости. Преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Объект оценки относится к недвижимости коммерческого назначения, способной генерировать доход, учитывая это, а также то, что Исполнителем было обнаружено достаточное количество информации, для определения стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, Исполнителем было принято решение не применять затратный подход
- Таким образом, для оценки рыночной стоимости Объекта оценки, было принято решение применять сравнительный и доходный подходы

▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:

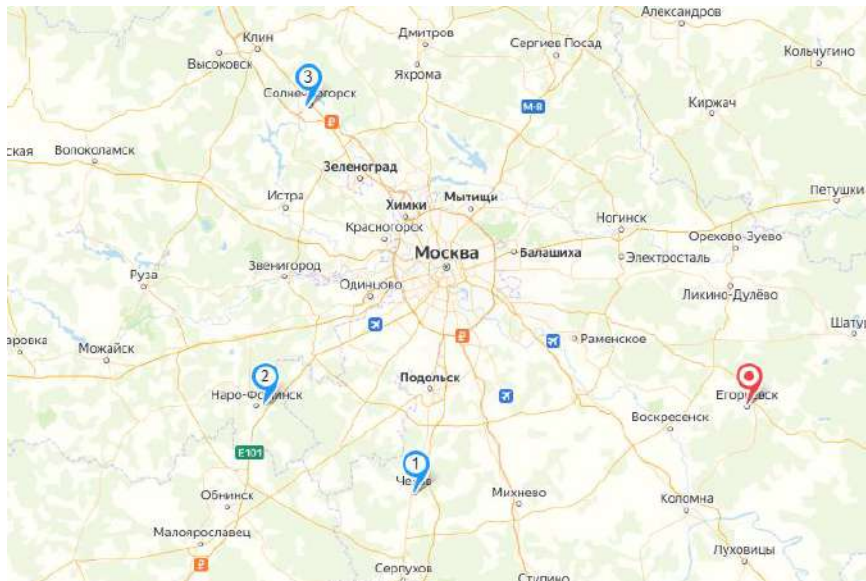
- Сравнительный подход – метод корректировок
- Доходный подход – метод капитализации по расчетным моделям

▶ Выбор подходов для оценки земельного участка в составе Объектов оценки:

- Проанализировав рынок земельных участков Исполнитель не нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- Проанализировав рынок земельных участков Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки земельного участка методами в рамках сравнительного подхода
- У Исполнителя отсутствуют достоверные данные о затратах на освоение и инфраструктуру для участков, подобных оцениваемому, что не позволяет полноценно применить методы в рамках затратного подхода. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять методы оценки земельного участка в рамках затратного подхода

▶ Таким образом, для определения справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки, было принято решение применять сравнительный подход

Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники.

Оцениваемый объект (б/н) : Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская
Объект-аналог №1 (метка 1) : Московская область, г. Чехов, ул. Московская
Объект-аналог №2 (метка 2) : Московская область, г. Наро-Фоминск, пер. 2-й Володарский
Объект-аналог №3 (метка 3) : Московская область, г. Солнечногорск, ул. Обуховская

Определение справедливой стоимости Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м., адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
- ▶ Здание и земельный участок с кадастровым номером 50:30:0010507:120 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Далее приведено описание расчета справедливой стоимости земельного участка сравнительным подходом, затем определение справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

Определение справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

- ▶ Оценка справедливой стоимости земельного участка площадью 5 216 +/- 25 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, оценивалась методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 земельных участка, наиболее сопоставимых с оцениваемым
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблицах далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на карте слева
- ▶ справедливая стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ В итоге, справедливая стоимость земельного участка площадью 5 216 +/- 25 кв. м, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

18 942 000 руб., НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4	Московская обл., г. Чехов, ул. Московская	Московская обл., г. Наро-Фоминск, ул. Новосельская	Московская обл., г. Солнечногорск, Красная ул., д. 182
Экономическая зона / направление	от ММК (А-107) до БМК (А-108), Юго-восток	от ММК (А-107) до БМК (А-108), Юг	от ММК (А-107) до БМК (А-108), Юго-запад	от ММК (А-107) до БМК (А-108), Северо-запад
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Площадь земельного участка, кв. м	5 216	610	3 000	4 800
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов торговли	магазины	для коммерческой застройки	для общественно-делового и гражданского строительства
Наличие ГПЗУ/ИРД	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие зданий подлежащих сносу	отсутствуют	отсутствуют	имеются	отсутствуют
Наличие коммуникаций	условно "по границе"	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
Передаваемые права	общая долевая собственность	собственность	собственность	краткосрочная аренда
Дата предложения	14.10.2020	14.10.2020	14.10.2020	14.10.2020
Цена предложения за объект, руб., с НДС/НДС не облагается**		3 100 000	15 000 000	16 500 000
Цена, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается		5 082	5 000	3 438
Контакты		7 983 666-13-90	7 926 145-15-91 Андрей	7 901 129-50-53, 7 901 129-67-68
Источник*		https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/203431180/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1929761354	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/221465673/

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

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

Расчет справедливой стоимости земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается		5 082	5 000	3 438
Передаваемые права	общая долевая собственность	собственность	собственность	краткосрочная аренда
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	30,0%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 082	5 000	4 469
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 082	5 000	4 469
Дата предложения	14.10.2020	14.10.2020	14.10.2020	14.10.2020
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 082	5 000	4 469
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(11,5%)	(11,5%)	(11,5%)
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 498	4 425	3 955
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4	Московская обл., г. Чехов, ул. Московская	Московская обл., г. Наро-Фоминск, ул. Новосельская	Московская обл., г. Солнечногорск, Красная ул., д. 182
Экономическая зона / направление	от ММК (А-107) до БМК (А-108), Юго-восток	от ММК (А-107) до БМК (А-108), Юг	от ММК (А-107) до БМК (А-108), Юго-запад	от ММК (А-107) до БМК (А-108), Северо-запад
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		(5,0%)	(12,0%)	(8,0%)
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	-
Площадь земельного участка, кв. м	5 216	610	3 000	4 800
<i>Корректировка на площадь, %</i>		(18,1%)	(6,5%)	(1,0%)
Вид разрешенного использования	для размещения объектов торговли	магазины	для коммерческой застройки	для общественно-делового и гражданского строительства
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
Наличие ГПЗУ/ИРД	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<i>Корректировка на наличие ГПЗУ/ИРД, %</i>		-	-	-
Наличие зданий подлежащих сносу	отсутствуют	отсутствуют	имеются	отсутствуют
<i>Корректировка на наличие зданий подлежащих сносу, %</i>		-	4,2%	-

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости земельного участка (продолжение)

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций	условно "по границе"	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		23,1%	22,6%	39,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		3 499	3 794	3 602
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,383	0,391	0,227
Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		3 631		
Справедливая стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается		18 942 000		

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** размер корректировки на качество передаваемых прав рассчитывался на основании статистических рыночных данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2», 2018 г., стр. 72, табл. 12). Подробный расчет приведен в таблице далее

Корректировка на качество передаваемых прав для оцениваемого земельного участка				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	5216,0	610,0	3000,0	4800,0
Площадь земельного участка в собственности, кв. м	5216,0	610,0	3 000,0	-
Площадь земельного участка в долгосрочной аренде, кв. м	-	-	-	-
Площадь земельного участка в краткосрочной аренде, кв. м	-	-	-	4 800,0
Доля земельного участка в собственности	0,0	1,00	1,00	0,00
Доля земельного участка в долгосрочной аренде	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля земельного участка в краткосрочной аренде	1,0	0,00	0,00	1,00
Собственность	1,00			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости земельного участка от качества передаваемых на него прав	1,00	1,00	1,00	0,77
Корректировка на этажность, %		0,0%	0,0%	30,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **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:** 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. Яскевича Е. Е. («Сборник рыночных корректировок. СРК-2020», 2020 г., стр. 111, таб. 70) среднее значение скидки при продаже земельных участков в Московской области составляет 11,5%. Таким образом величина скидки на торг для всех объектов-аналогов составила минус 11,5%

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в сопоставимой удаленности от МКАД, но по разным направлениям. следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании анализа рынка, подготовленного компанией ООО «ПФК» (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета). Для расчета были взяты средние цены продажи объектов торгового назначения. Расчет корректировки приведен в таблице далее

Корректировка на местоположение				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Экономическая зона МР	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)
Направление	Юго-восток	Юг	Юго-запад	Северо-запад
Удельное значение, руб./кв. м	57 800	61 000	65 400	63 000
Корректировка, %		-5,0%	-12,0%	-8,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги расположены на 1-й линии застройки, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть 2», 2018 г., стр. 101, таб. 34). Подробный расчет приведен в таблице далее

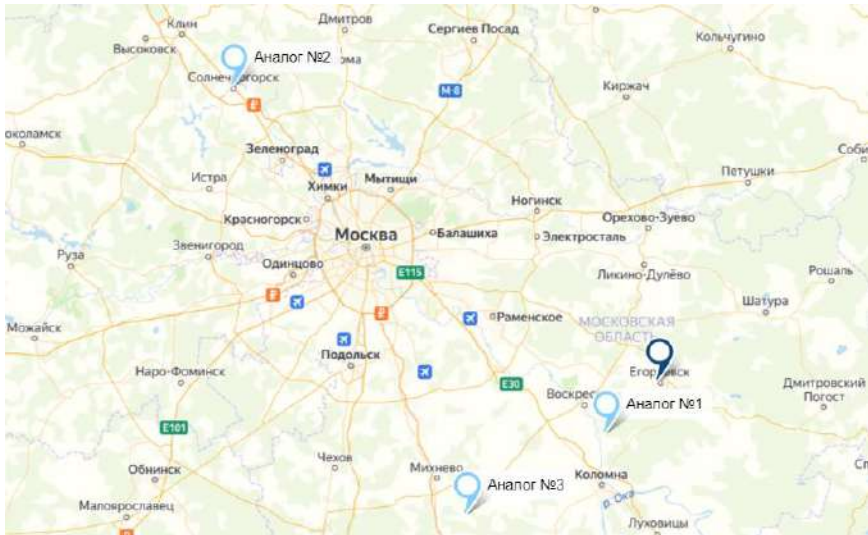
Корректировка на площадь для оцениваемого земельного участка				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	5 216	610	3 000	4 800
Коэффициент	0,82	1,00	0,88	0,83
Корректировка на площадь, %		-18,1%	-6,5%	-1,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на категорию и назначение земель:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют сопоставимую категорию и назначение земель, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие ГПЗУ/ИРД:** оцениваемый земельный участок как и все объекты-аналоги представлен без ГПЗУ/ИРД, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие зданий подлежащих сносу:** для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка Исполнитель принимал условное отсутствие строений. Объекты-аналоги №1 и №3 представлен без строений и зданий, в то время как у объекта-аналога №2 имеются строения подлежащие сносу, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была основана на статистических рыночных данных по состоянию на 01.07.2020 г., опубликованных на интернет-портале Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>). Коэффициент для земельных участков с ветхими зданиями или сооружениями находится в диапазоне от 0,81 до 0,94. Для расчетов использовалось верхняя граница интервала в размере 0,94, так как здания не требуют высоких затрат на снос. В результате чего корректировка для объекта-аналога №2 составила округленно плюс 4,2%, рассчитанная следующим образом: $(1/0,96-1)*100\%$

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

Схема расположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки (б/н) : Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4

Объект-аналог №1: Московская область, г. Воскресенск, ул. Ленинская, д. 22





Объект-аналог №2: Московская область, г. Солнечногорск, Красная ул., 172А

Объект-аналог №3: Московская область, г. Ступино, ул. Петра Великого, стр. 1

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ В рамках сравнительного подхода справедливая стоимость оцениваемого объекта 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 объектом
- ▶ 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 схеме
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ справедливая стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом приведен далее

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4	Московская область, г. Воскресенск, ул. Ленинская, д. 22	Московская область, г. Солнечногорск, Красная ул., 172А	Московская область, г. Ступино, ул. Петра Великого, стр. 1
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Общая площадь, кв. м	3 320,9	2 140,0	1 383,6	1 495,9
Тип объекта	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Инженерно-физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип планировки	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Площадь земельного участка, кв. м	5 216,0	2 017,0	3 006,0	4 724,0
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие коммуникаций	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены
Наличие особых условий	отсутствуют	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
Дата предложения		14.10.2020	14.10.2020	14.10.2020
Цена предложения, руб., с НДС		162 000 000	94 500 000	100 000 000
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		75 701	68 300	66 849
Ссылка*		7 981 666-93-81, https://www.cian.ru/sale/commercial/1441535/	7 916 932-94-90 Вадим, https://www.avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_torgovoy_tsentr_1993628453	7 901 129-94-97, https://www.cian.ru/sale/commercial/215650913/

Источники: Анализ Исполнителя

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

Определение справедливой стоимости сравнительным подходом				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		75 701	68 300	66 849
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество прав, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		75 701	68 300	66 849
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		75 701	68 300	66 849
Особые условия	отсутствуют	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
Корректировка на особые условия предложения		(8,0%)	(8,0%)	(8,0%)
Скорректированная стоимость, руб.		69 645	62 836	61 501
Дата предложения	14.10.2020	14.10.2020	14.10.2020	14.10.2020
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		69 645	62 836	61 501
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(9,2%)	(9,2%)	(9,2%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		63 238	57 055	55 843
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская	Московская область, г. Воскресенск, ул. Ленинская, д. 22	Московская область, г. Солнечногорск, Красная ул., 172А	Московская область, г. Ступино, ул. Петра Великого, стр. 1
Экономическая зона / направление	от ММК (А-107) до БМК (А-108), Юго-восток	от ММК (А-107) до БМК (А-108), Юго-восток	от ММК (А-107) до БМК (А-108), Северо-запад	за пределами БМК (А-108), Юг
Корректировка на местоположение, %		-	(8,0%)	12,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		63 238	52 491	62 545
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию застройки, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		63 238	52 491	62 545
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		63 238	52 491	62 545
Наличие коммуникаций	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены
Корректировка на наличие коммуникаций, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		63 238	52 491	62 545
Площадь объекта, кв. м	3 320,9	2 140,0	1 383,6	1 495,9
Корректировка на площадь, %		(4,5%)	(8,7%)	(8,0%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		60 413	47 922	57 566

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости сравнительным подходом (продолжение)				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Соотношение площадей:				
	Площадь подвала, кв. м -	-	-	-
	Площадь цоколя, кв. м -	-	-	-
	Площадь 1-го этажа, кв. м 1 891,3	1 066,0	990,3	1 495,9
	Площадь выше 1-го этажа, кв. м 1 429,6	1 075,0	393,3	-
	<i>Корректировка на этажность, %</i>	<i>1,0%</i>	<i>(2,0%)</i>	<i>(6,0%)</i>
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	61 017	46 964	54 112
Тип объекта	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
	<i>Корректировка на тип объекта, %</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	61 017	46 964	54 112
Инженерно-физическое состояние объектов	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	<i>Корректировка на инженерно-физическое состояние объектов, %</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	61 017	46 964	54 112
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
	<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	61 017	46 964	54 112
Тип планировки	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная
	<i>Корректировка на тип планировки, %</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	61 017	46 964	54 112
Площадь земельного участка, кв. м	5 216,0	2 017,0	3 006,0	4 724,0
	<i>Корректировка на площадь земельного участка, руб./кв. м</i>	2 281	-2 186	-5 764
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	63 297	44 778	48 349
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
	<i>Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м</i>	-	-	-
	Скорректированная стоимость, руб./кв. м	63 297	44 778	48 349
	<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торе)</i>	<i>17,1%</i>	<i>30,5%</i>	<i>44,3%</i>
	Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок	0,514	0,288	0,198
	Удельный показатель, руб./кв. м, с НДС	55 009		
	Справедливая стоимость, руб., округленно, с НДС	182 680 000		

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** все объекты, которые использовались в качестве объектов-аналогов, представлены к продаже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку

Определение корректировки на особые условия						
Название	Ед. изм.	2020	2021	2022	2023	2024
Условный операционный доход оцениваемого объекта	тыс. руб.	67	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
Ставка дисконтирования*	%	16,65%				
Период дисконтирования	-	0,11	0,71	1,71	2,71	3,71
Фактор дисконтирования		0,98	0,90	0,77	0,66	0,56
Дисконтированные денежные потоки оцениваемого объекта	тыс. руб.	66	91	80	70	61
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	98	91	80	70	61
Текущая стоимость денежных потоков оцениваемого объекта	тыс. руб.	368				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	400				
Корректировка, %		-8,0%				

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ По данным специалистов риэлтерских компаний Московской области, период поиска арендаторов может составить порядка 4 месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, новый собственник недополучит 33% годового дохода (4 месяца из 12). Подробный расчет корректировки приведен в таблице ранее
- ▶ **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. Для расчета корректировки на торг использовались следующие источники и значения:

- Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 353, табл. 235), средняя величина скидки при аренде торговых объектов в Московском регионе составляет 8,9%
- Согласно данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2020 г., стр. 45), средняя величина скидки при аренде торговых объектов в Московском регионе составляет 9,71%

- ▶ Для расчета было принято среднее значение, которое округленно составило 9,2%. Корректировка для всех объектов-аналогов составила минус 9,2%

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в сопоставимой удаленности от МКАД, но по разным направлениям. Следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании анализа рынка, подготовленного компанией ООО «ПФК» (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета). Для расчета были взяты средние цены продажи торговых объектов. Расчет корректировки приведен в таблице далее

Корректировка на местоположение				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Экономическая зона МР	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Направление	Юго-восток	Юго-восток	Северо-запад	Юг
Удельное значение, руб./кв. м	57 800	57 800	63 000	51 700
Корректировка, %		0,0%	-8,0%	12,0%

Источники: Анализ Исполнителя

► **Корректировка на линию застройки:** все объекты-аналоги расположены на 1-й линии застройки, так же, как и оцениваемый объект, следовательно применение корректировки не требуется

► **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** оцениваемое здание расположено на земельном участке в собственности, так же как и здания объектов-аналогов, применение корректировки не требуется

► **Корректировка на наличие коммуникаций:** все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, подключены к основным коммуникациям, в связи с чем применение корректировки не требуется

► **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации, получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 236, рис. 72). Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид: $Y = 1,2354 * X^{-0,104}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	3 320,9	2 140,0	1 383,6	1 495,9
Коэффициент	0,53	0,56	0,58	0,58
Корректировка, %		-4,5%	-8,7%	-8,0%

Источники: Анализ Исполнителя

► **Корректировка на этажность:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно, требуется применение корректировки. Расчет корректировки производится на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 243, рис. 115).

► Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

- К – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании
- D_i – доля i-го этажа от общей площади объекта
- C_i – удельная стоимость кв. м i-го этажа

► Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

- $K_{оц}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{ан}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,69
 - Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,87
 - Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,78

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (7/8)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	3 320,9	2 140,0	1 383,6	1 495,9
Площадь подвала, кв. м	-	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 891,3	1 066,0	990,3	1 495,9
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 429,6	1 075,0	393,3	-
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,6	0,50	0,72	1,00
Доля помещений выше 1-го этаже	0,4	0,50	0,28	0,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,69			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,78			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,87			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,94	0,93	0,96	1,00
Корректировка, %		1,0%	-2,0%	-6,0%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги и оцениваемый объект принадлежат к одному и тому же типу недвижимости – здания торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на инженерно-физическое состояние объекта:** оцениваемый объект и все объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, введение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** оцениваемый объект, так же как и все объекты-аналоги, обеспечен парковкой перед зданием, в котором расположены помещения, введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на тип планировки:** оцениваемый объект, так же как и все объекты-аналоги, имеет смешанную планировку (преобладает зальная), введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** оцениваемый объект и все объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо ввести корректировку на разницу в площади земельного участка. Расчет и описание данной корректировки приведен далее

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		162 000 000	94 500 000	100 000 000
Площадь зданий, кв. м (Sзд)	3 320,9	2 140,0	1 383,6	1 495,9
Площадь земельного участка, кв. м (Sзу)	5 216,0	2 017,0	3 006,0	4 724,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,57	0,94	2,17	3,16
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		0,63	-0,60	-1,59
Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, руб./кв. м, с учетом НДС (Cзу)	3 631			
Корректировка, руб./кв. м		2 281	-2 186	-5 764

Источники: Анализ Исполнителя

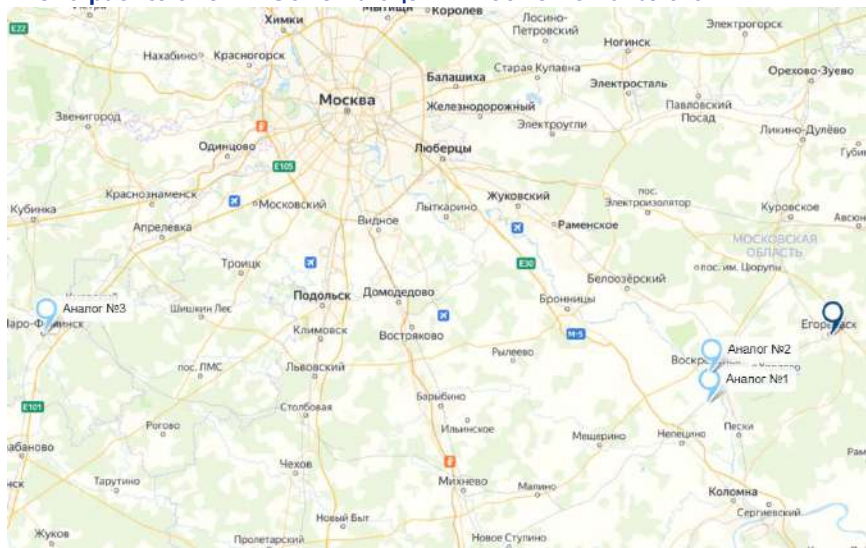
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки оцениваемого объекта и объектов-аналогов. У оцениваемого объекта и у объектов-аналогов отделка в рабочем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

Определение справедливой стоимости сравнительным подходом

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	182 680 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	18 942 000	Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в рамках сравнительно подхода приведено в текущем разделе
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	163 738 000	
4	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	136 448 000	п. 3 / 1,18
5	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	155 390 000	п. 2 + п. 4
	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., без НДС	155 390 000	

Источники: Анализ Исполнителя

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4

Объект-аналог №1: Московская область, г. Воскресенск, ул. Кагана, д. 17

Объект-аналог №2: Московская область, г. Воскресенск, ул. Советская, д. 9Б

Объект-аналог №3: Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Калинина, д. 7

Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод капитализации по расчетным моделям

Общие предположения по объекту

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 3 320,9 кв. м, арендопригодная площадь составляет 2 756,3 кв. м
- ▶ Арендопригодная площадь была определена на основании Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область, ABN-Group, от 09.01.2020 г., стр. 49). Коридорный коэффициент для ТЦ составил 0,83

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовый доход (ПВД) – это доход, который может быть получен при 100% загрузке собственности как по времени, так и площадям без учета всех потерь и расходов до вычета эксплуатационных затрат:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где: S – площадь, сдаваемая в аренду, C_a – арендная ставка за 1 кв. м

- ▶ Расчет арендной ставки представлен ранее

Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки в рамках доходного подхода


- ▶ В рамках доходного подхода арендная ставка для Объекта оценки, оценивалась методом сравнения продаж, 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 объекта недвижимости
- ▶ Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб./кв. м в год
- ▶ Таким образом, рыночная ставка аренды для Объекта оценки, составила: **10 062 руб./кв. м/год**, с НДС, без учета коммунальных услуг

Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду

Площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади*	Арендопригодная площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС	Потенциальный валовый доход, руб./год, с НДС
3 320,9	0,83	2 756,3	10 062	27 734 364

Источник: Анализ Исполнителя
* По данным ABN-group

Краткое описание оцениваемого объекта и объектов-аналогов

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская	Московская область, г. Воскресенск, ул. Кагана, д. 17	Московская область, г. Воскресенск, ул. Советская, д. 9Б	Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Калинина, д. 7
Тип объекта	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Общая площадь, кв. м	3 320,9	885,0	350,0	738,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		800 188	350 000	738 000
Ставка аренды, руб./год/кв. м, с НДС		10 850	12 000	12 000
Условия аренды	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
Этаж расположения	2, техэтаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип планировки	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная
Инженерно-физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Дата предложения		44 118	44 118	44 118
Контакты		7 901 129-59-19	7 981 333-96-86	7 915 485-59-25
Источник*		https://voskresensk.cian.ru/rent/commerc-ial/228883757/	https://voskresensk.cian.ru/rent/commerc-ial/223497409/	https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_738_m_1995667220

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

Расчет величины ставки аренды				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		10 850	12 000	12 000
Площадь, кв. м		885,0	350,0	738,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 850	12 000	12 000
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 850	12 000	12 000
Условия аренды	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 850	12 000	12 000
Дата предложения	14.10.2020	14.10.2020	14.10.2020	14.10.2020
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 850	12 000	12 000
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %		(9,4%)	(9,4%)	(9,4%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 830	10 872	10 872
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская	Московская область, г. Воскресенск, ул. Кагана, д. 17	Московская область, г. Воскресенск, ул. Советская, д. 9Б	Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Калинина, д. 7
Экономическая зона / направление	от ММК (А-107) до БМК (А-108), Юго-восток	от ММК (А-107) до БМК (А-108), Юго-восток	от ММК (А-107) до БМК (А-108), Юго-восток	от ММК (А-107) до БМК (А-108), Юго-запад
Корректировка, %		-	-	(12,0%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 830	10 872	9 567
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 830	10 872	9 567
Площадь объекта, кв. м	3 320,9	885,0	350,0	738,0
Корректировка, %		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет величины ставки аренды (продолжение)				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 830	10 872	9 567
Соотношение площадей:				
	Площадь подвала, кв. м -	-	-	-
	Площадь цоколя, кв. м -	-	-	-
	Площадь 1-го этажа, кв. м 1 891,3	-	350,0	738,0
	Площадь выше 1-го этажа, кв. м 1 429,6	885,0	-	-
	<i>Корректировка на этажность, %</i>	<i>1,0%</i>	<i>(2,0%)</i>	<i>(6,0%)</i>
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 928	10 655	8 993
Тип объекта	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение	торговое помещение
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 928	10 655	8 993
Инженерно-физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 928	10 655	8 993
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 928	10 655	8 993
Тип планировки	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная	преобладает зальная
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 928	10 655	8 993
Состояние отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 928	10 655	8 993
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (с учетом корректировки на торгов)</i>		<i>10,4%</i>	<i>11,4%</i>	<i>27,4%</i>
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,436	0,398	0,166
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		10 062		

Источники: Анализ Исполнителя

Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** величина ставки аренды Объекта оценки рассчитывалась без учета коммунальных услуг (к/у). Условия аренды всех объектов-аналогов также не включают к/у в ставку аренды, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **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. Для расчета корректировки на торг использовались следующие источники и значения:
 - Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2020 г., стр. 359, табл. 241), средняя величина скидки при аренде в торговых центрах в Московском регионе составляет 9,0%
 - Согласно данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», ABN-Group, 2020 г., стр. 45), средняя величина скидки при аренде в торговых центрах в Московском регионе составляет 9,52%
- ▶ Для расчета было принято среднее значение, которое округленно составило 9,4%. Корректировка для всех объектов-аналогов составила округленно минус 9,4%

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в сопоставимой удаленности от МКАД, но по разным направлениям. Следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании анализа рынка, подготовленного компанией ООО «ПФК» (см. раздел «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета). Для расчета были взяты средние цены продажи торговых объектов. Расчет корректировки приведен в таблице далее

Корректировка на местоположение				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Экономическая зона МР	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)
Направление	Юго-восток	Юго-восток	Юго-восток	Юго-запад
Удельное значение, руб./кв. м	57 800	57 800	57 800	65 400
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-12,0%

Источник: Анализ Исполнителя
* По данным аналитического центра ПФК

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** все объекты-аналоги расположены на 1-й линии застройки, так же, как и оцениваемый объект, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** оцениваемый объект представляет собой торговое помещение общей площадью 3 320,9 кв. м, смешанной планировки. Возможно деление площадей разной квадратуры. Таким образом, возможны различные варианты арендуемых площадей, которые будут сопоставимы с любым из объектов-аналогов, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на этажность:** корректировка рассчитывается на основе статистической информации из Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2020 г., стр. 277, табл. 148). Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где: K – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании

- D_i – доля i -го этажа от общей площади объекта
- C_i – удельная стоимость кв. м i -го этажа

► Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где $K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки

$K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	3 320,9	885,0	350,0	738,0
Площадь подвала, кв. м	0,0	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	0,0	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 891,3	-	350,0	738,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	1 429,6	885,0	-	-
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений в цоколе	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	0,6	0,50	0,72	1,00
Доля помещений выше 1-го этаже	0,4	0,50	0,28	0,00
Отношение цен помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,69			
Отношение цен помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,78			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,87			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,94	0,93	0,96	1,00
Корректировка, %		1,0%	-2,0%	-6,0%

- **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги и оцениваемый объект принадлежат к одному и тому же типу помещений – нежилое помещение торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- **Корректировка на инженерно-техническое состояние здания:** здания, в которых расположены Объект оценки и объекты-аналоги, находятся в сопоставимом инженерно-техническом состоянии, следовательно, не требуется применение корректировки
- **Корректировка на наличие парковки:** оцениваемый объект, так же как и все объекты-аналоги, обеспечен парковкой перед зданием, в котором расположены сдаваемые в аренду помещения, введение корректировки не требуется
- **Корректировка на тип планировки:** оцениваемый объект, так же как и все объекты-аналоги, имеет смешанную планировку (преобладает зальная), введение корректировки не требуется
- **Корректировка на состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки оцениваемого объекта и объектов-аналогов. У оцениваемого объекта и у всех объектов-аналогов отделка в рабочем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Для расчета уровня загрузки использовались следующие источники и значения:
 - Согласно данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», AVN-Group, 2020 г., стр. 49), средняя величина недозагрузки торговых объектов, расположенных за МКАД, составляет 16,75%
 - Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2020 г., стр. 37, табл. 7), средняя величина недозагрузки торговых объектов в Московском регионе составляет 9,6%
- ▶ Для расчета использовалось среднее значение, которое округленно составило округленно 13,2%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- ▶ Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались
- ▶ Действительный валовой доход составил 24 081 778 руб. в год с НДС (27 732 996 * (1-13,2%))

Прогноз расходов

- ▶ К операционным расходам отнесены: налог на имущество, платежи за земельный участок (налог или аренда), страхование, управление, эксплуатационные расходы, расходы на рекламу, резерв на замещение
- ▶ Данный показатель является усредненным параметром, характеризующим долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. В структуру операционных расходов входят статьи необлагаемые НДС, величина которых может считаться несущественной, по отношению к общей величине операционных расходов. Исполнителем была принята к расчету средняя величина операционных расходов в размере 21,4% от ПВД, т.к. данный показатель является усредненным значением по рынку. На основании вышеизложенного можно обосновано считать, что принятая величина операционных расходов не приведет к искажению результатов

- ▶ Расчет операционных расходов осуществлялся на основании информации, полученной из справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона («Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона», AVN-Group, 2020 г., стр. 49). Согласно информации, полученной из справочника, операционные расходы для торговых центров, расположенных за пределами МКАД, составляют 21,4%
- ▶ Операционные расходы составили 5 935 503 руб. в год с НДС (27 732 996 * 21,4%)

Расчет ставки дисконтирования

- ▶ Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения
- ▶ При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

- $R_{об}$ – общий коэффициент дисконтирования
 - $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка дохода
 - R_p – премия за специфический риск
 - $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
 - $R_{и.м.}$ – премия за инвестиционный менеджмент
- ▶ Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-26230-ПД, принять за уровень безрисковой ставки, среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату оценки, с датой погашения 16.03.2039 г., средняя доходность по ним составила 6,31%
 - ▶ Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

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

где:

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

- ▶ В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании информации, опубликованной Ассоциацией развития рынка недвижимости «Статриелт» (<https://statrielt.ru>). Средний срок экспозиции для торговых помещений составляет от 4 до 13 месяцев. В рамках данного расчета срок экспозиции Объекта оценки принят на уровне 13 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 6,84%
- ▶ Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 2,5%

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск:						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск:						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный		1			
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный			1		
Криминогенные факторы	динамичный			1		
Финансовые проверки	динамичный		1			
Количество наблюдений			3	2	1	- 2
Взвешенный итог			3	4	3	- 10
Сумма		20				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		2,50				
Итоговая премия за риск		2,50%				

Источники: Анализ Исполнителя

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

Размер вознаграждения за управление

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

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 16,65%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	6,31%
Премия за специфический риск	2,50%
Премия за низкую ликвидность	6,84%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	16,65%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение нормы возврата на капитал

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

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

где:

- $R_{\text{возв}}$ - норма возврата капитала
- R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)
- k – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости
- ▶ Согласно данным интернет-портала Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» (<https://statrielt.ru>) срок службы здания равен 125 лет. Фактический возраст здания – 13 лет (2020 год – 2007 год). Соответственно, оставшийся срок равен 112 лет (125 лет – 13 лет)
- ▶ Таким образом, норма возврата составила 0,00000083%

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (9/10)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Расчет нормы возврата на капитал (метод Инвуда)

Параметр	Значение
Год постройки дома	2007
Нормативный срок службы, лет	125
Год оценки (ПП)	2020
Оставшийся срок службы, лет	112
Ставка дисконтирования, %	16,65%
Норма возврата, %	0,00000054%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение долгосрочного темпа роста

► Согласно обзору макроэкономической ситуации России, приведенному в соответствующем разделе настоящего Отчета, среднегодовой темп роста потребительских цен к 2024 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%

Итоговый расчет ставки капитализации

- Итоговый расчет ставки капитализации приведен в таблице
- Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2018 г., стр. 79, таб. 34) ставка капитализации для офисно-торговых объектов находится в диапазоне от 7,6% до 15,4%
- Ввиду вышесказанного, можно утверждать, что полученное значение ставки капитализации в размере 12,65% соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки капитализации

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	6,31%
Премия за специфический риск	2,50%
Премия за низкую ликвидность	6,84%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	16,65%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000000539%
Ставка капитализации	12,65%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет рыночной стоимости доходным подходом

► Расчет рыночной стоимости доходным подходом представлен таблице далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Значение
ПВД, руб./год с НДС	27 735 996
Недозагрузка, %	13,2%
ДВД, руб./год с НДС	24 081 778
Операционные расходы, руб./год с НДС	5 935 503
ЧОД, руб./год с НДС	18 146 275
Ставка капитализации, %	12,65%
Рыночная стоимость, с НДС	143 496 000

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	143 496 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	18 942 000	Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в рамках сравнительно подхода приведено в текущем разделе
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	124 554 000	п. 1 - п. 2
4	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	103 795 000	п. 3 / 1,18
5	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	122 737 000	п. 2 + п. 4
	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., без НДС	122 737 000	

Источники: Анализ Исполнителя

Итоговый расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

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

122 737 000 руб., без НДС

	стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
Основные факты и выводы	16
Описание Объекта оценки	19
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	39
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	72
Приложения	73

Результаты оценки справедливой стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	155 390 000	0,5	
Доходный	122 737 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно, без НДС			139 064 000
в том числе справедливая стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216,0 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120, руб., округленно, НДС не облагается			18 942 000
в том числе справедливая стоимость здания, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729, руб., округленно, без НДС			120 122 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ 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 объектов торгового назначения, полученные результаты и их достоверность, Исполнитель принял решение о целесообразности присвоения равных весов доходному и сравнительному подходу
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 14 октября 2020 г., составила:

139 064 000 (Сто тридцать девять миллионов шестьдесят четыре тысячи) рублей, без НДС, округленно, в том числе:

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: **120 122 000 (Сто двадцать миллионов сто двадцать две тысячи) руб., без НДС, округленно**
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 +/- 25 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: **18 942 000 (Восемнадцать миллионов девятьсот сорок две тысячи) руб., НДС не облагается, округленно**

	стр.
Приложения	
1. Декларация качества оценки	74
2. Список используемой литературы	75
3. Полисы страхования ответственности	76
4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	78
5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	79
6. Фотографии Объекта оценки	80
7. Копии предоставленных документов	86
8. Дополнительные материалы и расчеты	127
9. Информация из сети Интернет	133

- ▶ 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 МСО

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д

Оценщик

Ситников А. Д

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ 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
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- ▶ 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; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (<http://www.rusbonds.ru/>)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода, под ред. Лейфера Л. А., 2018 г. Нижний Новгород
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А., 2018 г. Нижний Новгород
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2018, Земельные участки, часть 1, под ред. Лейфера Л. А., 2018 г. Нижний Новгород
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2018, Земельные участки, часть 2, под ред. Лейфера Л. А., 2018 г. Нижний Новгород

Полисы страхования ответственности (1/2)

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/7769/00195/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																													
г. Москва. Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страховые ответственности оценщиков 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 сумм и лимитов ответственности.																													
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2016г. (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 получив Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.																													
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115182 г. Москва, ул. Шаболовка д. 31, стр. Б, ИНН 77-3056834, ОГРН 770261001 р/с 40701910001300000335 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010101020000000593, БИК 044525963.																												
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 193940, город Москва, город Троицк, Академический площад, дом 4, эт. подвал пом 5 кем 3 ИНН: 773054689																												
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																												
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 501 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимиты ответственности на один страховой случай не установлены (отсутствуют) Лимиты ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.																												
ФРАНКИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)																												
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть выплачена Страхователем автоматическим перечислением на расчетный счет или в кассу Страховщика вью вносимая в следующие сроки: <table border="1" data-bbox="414 699 973 828"> <thead> <tr> <th>Внос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>40000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае неплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.		Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.	3	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.	4	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.	5	40000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	6	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.	7	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.	8	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.
Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:																											
1	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																											
2	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.																											
3	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.																											
4	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.																											
5	40000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																											
6	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.																											
7	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.																											
8	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.																											
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть выплачена Страхователем автоматическим перечислением на расчетный счет или в кассу Страховщика вью вносимая в следующие сроки: <table border="1" data-bbox="414 699 973 828"> <thead> <tr> <th>Внос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>40000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>50000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае неплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.		Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.	3	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.	4	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.	5	40000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	6	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.	7	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.	8	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.
Внос	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:																											
1	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																											
2	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2020 г.																											
3	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.																											
4	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2020 г.																											
5	40000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																											
6	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 апреля 2021 г.																											
7	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.																											
8	50000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.																											
СТРАХОВОЙ РИСК	В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, 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.																												
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов или иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возмещения неправовых судебных и иных расходов Страхователя в связи с предъявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.																												
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору риском, по которому осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, принятого третьим лицом (Выгодоприобретателем) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведения оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страховое возмещение в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя 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 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), предъявленное данным событием, впервые заявлено																												

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	пострадавшей стороной Страхователем в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3-х трех лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.2. Правил страхования, предусмотренное разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего договора, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателю, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и полевые обязанности Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возмещение неправовых судебных и иных расходов Страхователя, связанных с предъявленными 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 предоставляются в размере, превышающем (иск, претензию) о возмещении вреда или сумму размера возмещения.							
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	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 г. № 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.							
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"> реализован ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателем); судебные расходы по предварительному письменному согласованию и спору вынесены Страхователем, расходы по ведению в судебных органах суд по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подпадает сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем ущерба; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными 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 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 Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причины, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: zayav@alfast.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115182 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="1284 721 1833 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> Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами досудебно и отражается в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается 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. Страховый 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)							
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. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.							
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Писарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-00-99 доб. 15-30, эл. почта: Рисков75@alfast.ru - Кочемин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-00-99 доб. 39-73, эл. почта: KocheminA@alfast.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Сыстрова Наталья Николаевна, эл. почта: nvsysova@sf-rp.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и вступают в силу с момента их подписания.							
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2016г.							
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	 в лице Генерального директора Ситникова Артема Дмитриевича, действующего на основании Устава	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Генерального Управляющего коммерческого страхования Корпунктова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №116716/15 от 27/10 октября 2018 г.						

Полисы страхования ответственности (2/2)

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90197/19 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>											
<p>г.Москва</p>	<p>27 октября 2019 г.</p>										
<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 страховой суммы и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком (22.11.2019г., далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (страхе и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>											
<p>СТРАХОВЩИК</p>	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, ИНН 7703048804, КПП 770601001, р/с 407019100013000000356 в АО «Альфа Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000093, БИК 044525565.</p>										
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ</p>	<p>Оценщик Ситников Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 505101153461</p>										
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</p>	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г., включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>										
<p>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</p>	<p>Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (Сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай на установление (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, происшедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>										
<p>ФРАНКИЗА</p>	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>										
<p>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</p>	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 44 000,00 руб. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2-мя взносами в следующем порядке:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Взносы</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Возвращается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>Девятнадцать два тысячи рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>Девятнадцать два тысячи рублей 00 копеек</td> </tr> </tbody> </table> <p>Оплачивается в срок до: 1 января 2020 г.</p> <p>В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последующий автоматический 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 возместить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страховое, ис на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, 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 страховое.</p>		Взносы	Сумма, руб.	Возвращается в срок до:	1	22000	Девятнадцать два тысячи рублей 00 копеек	2	22000	Девятнадцать два тысячи рублей 00 копеек
Взносы	Сумма, руб.	Возвращается в срок до:									
1	22000	Девятнадцать два тысячи рублей 00 копеек									
2	22000	Девятнадцать два тысячи рублей 00 копеек									
<p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие признания ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгододержателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) с возмещением вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>										
<p>СТРАХОВОЙ РИСК</p>	<p>Страховым риском является предположенное 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: - действия / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.; - имеются наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, с возмещением которого производится покрытие; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.</p>										
<p>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</p>	<p>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 (бездействиями) 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 заявленными ему требованиями (исками, претензиями) с возмещением вреда, риск наступления</p>										

<p>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью исполнить требования (иск, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p> <p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной Федеральными стандартами оценки стоимости.</p> <p>По настоящему Договору страхования не предоставляется (не застраховается) 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.</p>
<p>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</p>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьими лицами (Выгододержателям); целесообразные расходы Выгододержателя по предварительному выполнению обязательств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемому страховому случаю (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) с возмещением 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.
<p>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</p>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p> <p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иски третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменной форме сообщить о событии Страховщику с указанием границ, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: soe@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 6 (шести) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Дни выплаты страхового возмещения считаются днем списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховый Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
<p>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Российская Федерация</p>
<p>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</p>	<p>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.</p>
<p>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</p>	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (два) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перепись, представленная Страховщиком, является обязательной со Страхователем:</p> <ul style="list-style-type: none"> Бухгалтер Тамарой Сергеевной, тел. +7 (495) 788-09-99 доп.15-50, эл. почта: PriskovnaTS@alfastrah.ru; Коллежии Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-00-00 доп.66-73, эл. почта: kollezhiiAA@alfastrah.ru; Перенчь представитель Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Систерова Наталья Николаевна эл. почта: psuzelova@soe-ralph.ru <p>Письые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
<p>ПРИЛОЖЕНИЕ:</p>	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p> <p></p> <p>Ситников Артем Дмитриевич</p>	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p> <p></p> <p>в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Исполнительного отдела ВРП Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11869/19 от 27 октября 2018 г.</p> <p><small>Директор Управления (подпись) - 1091107/76903807</small></p>





Фасад здания



Фасад здания



Парковка



Фасад здания, прилегающая территория



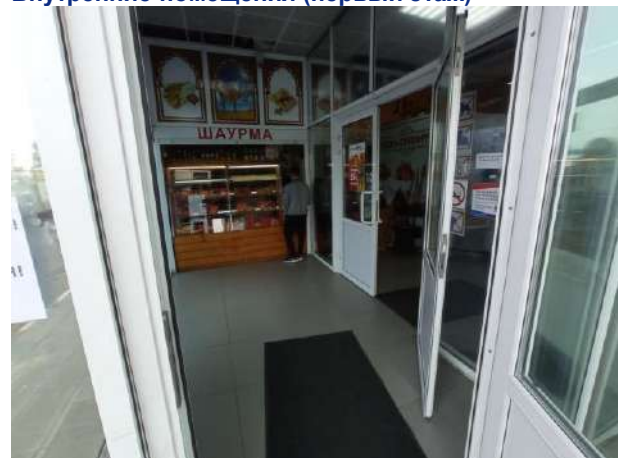
Общий вид здания



Входная группа



Внутренние помещения (первый этаж)



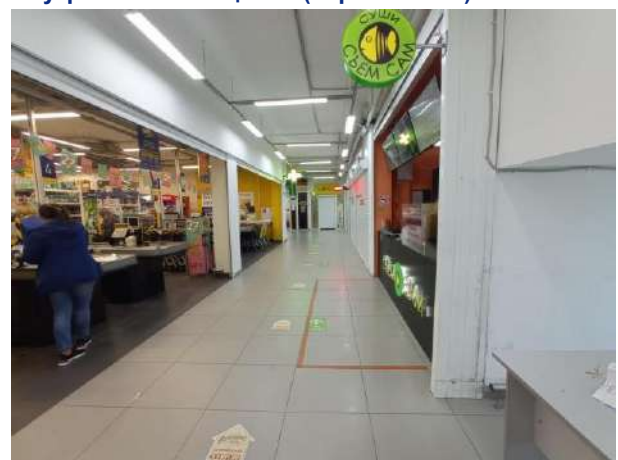
Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



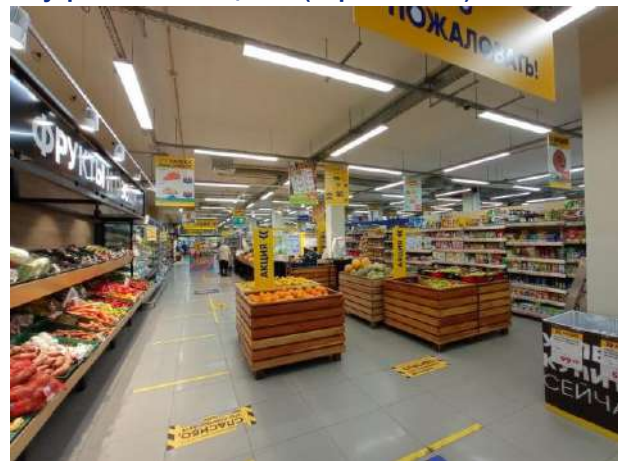
Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Разрешение на перепланировку, реконструкцию, переоборудование не предъявлено

форма №16003

№

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)
магазин "Самосвал"
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Егорьевский	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Егорьевск
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Советская
Номер дома	4	
Номер корпуса		
Номер строения	4	
Литера	Б, Б1, Б2	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Архивный номер	46:212:002:000026140:0001
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на « 25 » июля 20 14 года

Начальник Вокреенского
отделения



Сырцова Т. В.
(подпись) (Фамилия И.О.)

СОДЕРЖАНИЕ:

2

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Ситуационный план (схема) земельного участка	5
5	Экспликация к плану (схеме) земельного участка	6
6	Экспликация на объект	7-10
7	Постажный план	11-13
8	Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения)	14-16
9	Отметки об оборудовании и составлении технического паспорта	17

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Нежилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	Б, Б1, Б2
4	Число этажей надземной части / подземной части	Б - 2, тек. этаж/0, Б1 - 1/0, Б2 - 1/0
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	Б 2007/2007, Б1 2013/-, Б2 2013/-
6	Год реконструкции/капитального ремонта	
7	Общая площадь/основная (кв. м.)	3320,9/2490,9
8	Процент износа (%)	Б - 5, Б1 - 0, Б2 - 0
9	Балансовая стоимость, руб.	-
10	Примечание:	

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Литера	
Регистровый номер	
Кадастровый (условный) номер	
Кадастровый номер земельного участка	

Копии предоставленных документов (2/41)

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

3

№ на плане (литера)	Наименования объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1999г.; - для физических лиц - на дату обследования (руб.).
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	магазин "Самквал"	2007	кирпичные	м3	12819	1894,2	269637
Б1	Основная пристройка	2013	"сандвич" панель	м3	122	317,4	48131
Б2	Основная пристройка	2013	пластиковые	м3	131	35,3	1368

2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

1	2	3	Отопление				Газоснабжение				11	12	13	14
			4	5	6	7	8	9	10					
Водопровод	Канализация	Централизованное от групповой квартирной котельной	от собственной котельной	от АГВ	Централизованное горячее водоснабжение	централизованное	жидким газом	Электроснабжение	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон			
заяв. 5.	2085.5	3250.9				заяв. 5	2850.5		3320.9		2085.5	заяв. 5		

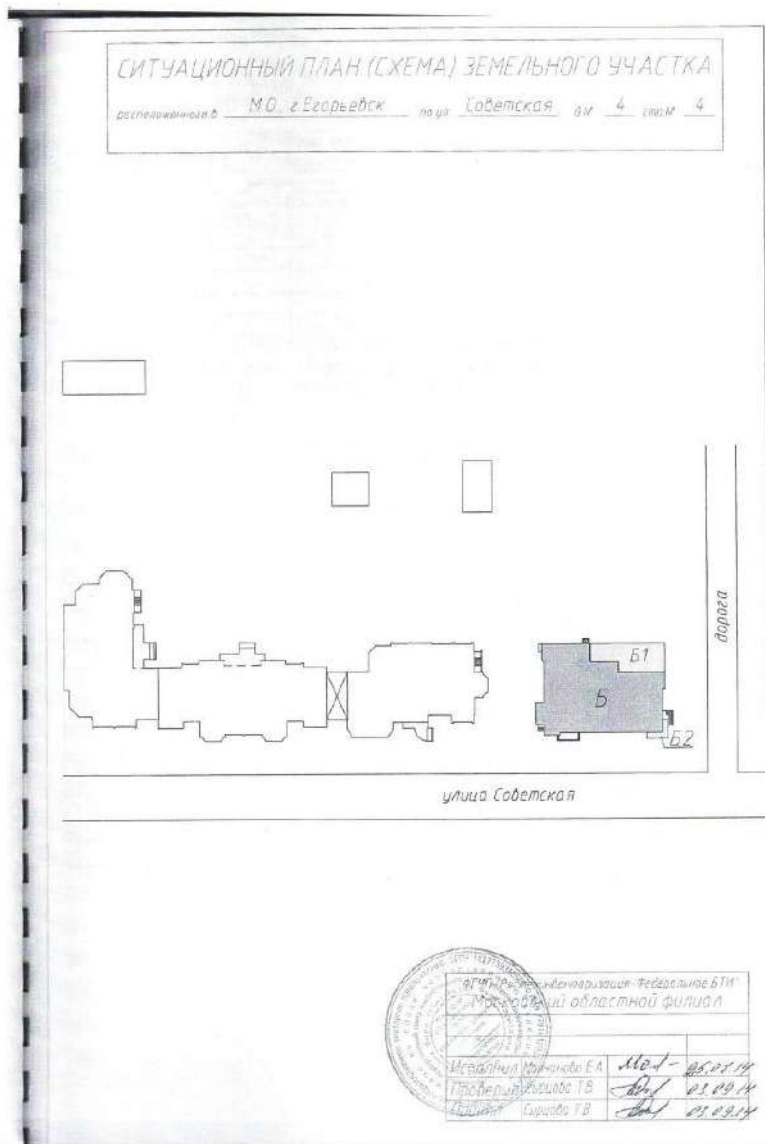
3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

4

№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - полное или сокращенное наименование в соответствии с Уставом, ИНН/КПП, ОГРН, юридический адрес	Вид права, правоустанавливающие документы, реквизиты документа	Доля (часть, литера)
1	2	3	4	5
1	25.07.2014	Общество с ограниченной ответственностью "2М Промит", ИНН/КПП: 7719784679/771501001, ОГРН: 11177465686990, юр. адрес: 127055, г.Москва, ул.Образцова, д.7	Собственность, Договор купли-продажи № 4 от 19.02.2013. Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АД №885928 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись регистрации №50-60-30/004/2013-292 от 08.04.2013.	1

3.1. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ)

№	Дата записи	Наименование ограничения (обременения) и его характеристики, реквизиты документа	Сведения о субъекте, в пользу которого установлены ограничения, обременения
1	2	3	4



5. ЭКСПЛИКАЦИЯ К СИТУАЦИОННОМУ ПЛАНУ (СХЕМЕ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

по документам	фактическая	Площадь участка по фактическому использованию					8	9
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насажд.	грунт		
1	2	3	4	5	6	7		
		1995.4						

6. ЭКСПЛИКАЦИЯ НА ОБЪЕКТ
6.1. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ (ПОДВАЛОВ, ПОЛУПОДВАЛОВ, ПРИСТРОЕК И Т.П.)

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
Б	Основное строение 1 этаж	$48.98 \times 24.93 + 6.78 \times 1.04 + 0.75 \times 8.7 + 3.40 \times 8.89 + 4.33 \times 11.53 + 12.07 \times 1.9 + 0.75 \times 8.89$	1553.4	1553.4	4.00	6214
	2 этаж	$25.84 \times 49.85 + 0.78 \times 11.62 + 3.40 \times 8.89 + 16.87 \times 12.07$	1549.0		4.02	6227
	Технический этаж	19.87×7.13	141.7		2.57	378
	Открытые площадки	1.43×3.27	4.7	4.7		
		2.85×2.88	7.1	7.1		
		$8.95 \times 3.35 + 1.04 \times 1.00$	29.0	29.0		
		$4.24 \times 4.42 + 2.35 \times 2.29$	18.5	18.5		
Б1	Оживная пристройка	$30.51 \times 11.54 + 11.53 \times 4.33$	371.4	371.4	3.85	1222
Б2	Основная пристройка	$8.91 \times 7.92 + 6.38 \times 3.37$	36.3	36.3	3.50	131
ВСЕГО			1995.4	X		14172

6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера Б Год постройки 2007 Число этажей подземных наземных 0 2
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Центральный коэффициент	Удельный вес конструктивных элементов после применения коэф.	Износ в %	% износа к строению (р. 9х100)	Текущие изменения	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	моноклитный незаармированный	хорошо	26	1	26	0	1.3		
2	Стены и перегородки	карпачные	хорошо	32	1	32	0	1.6		
3	Перекрытия									
	Перекрытия чердачные	моноклитные железобетонные	хорошо	14	1	14	0	0.7		
	Перекрытия междуэтажные	моноклитные железобетонные	хорошо							
4	Прочие	металл, совмещенная плита	хорошо	9	1	9	0	0.45		
5	Полы	плита	хорошо	6	1	6	0	0.3		
6	Прочие									
	Прочие деревянные	фанерные	хорошо	2	1	2	0	0.1		
7	Отделочные работы	внутренняя отделка - окраска, штукатурка, обшивка, наружная отделка - штукатурка, окраска	хорошо	3	1	3	0	0.15		
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства									
	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	отопление центральное, водопровод центральный, канализация центральная, горячее водоснабжение центральное, электроснабжение центральное, телефонная сеть, вентиляция приточно-вытяжная, газоснабжение центральное	хорошо	5	1	5	0	0.25		
9	Прочие									
	прочие работы	штукатурка, дебаркадер	хорошо	3	1	3	0	0.15		
Итого:				100		100		5		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Числитель (р. 9х100)}}{\text{Удельный вес (р. 7)}} = 5$

6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера Б1 Год постройки 2013 Число этажей подземных наземных 0 1
 Группа капитальности IV Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Центральный коэффициент	Удельный вес конструктивных элементов после применения коэф.	Износ в %	% износа к строению (р. 9х100)	Текущие изменения	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бетонный	новый	5	0.81	4.05				
2	Стены и перегородки	пластиковые, "сандвич"-панели	новый	9	0.81	7.29				
3	Перекрытия	металлическая балка	новый	5	1	5				
4	Крыша	металлическая	новый	6	1	6				
5	Полы	бетонные	новый	6	1	6				
6	Прочие									
	Прочие	пластиковые, двери-пластиковые, двери-металлические	новый	27	1	27				
7	Отделочные работы			3		3				
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства									
	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	электроснабжение открытая проводка, отопление центральное	новый	20	1	20				
9	Прочие									
	прочие работы	штукатурка, ступени	новый	17	1	17				
Итого:				100		94.15		0		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Числитель (р. 9х100)}}{\text{Удельный вес (р. 7)}} = 0$

6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера: Б2 Год постройки: 2013 Число этажей: 0 Подземных наземных: 1

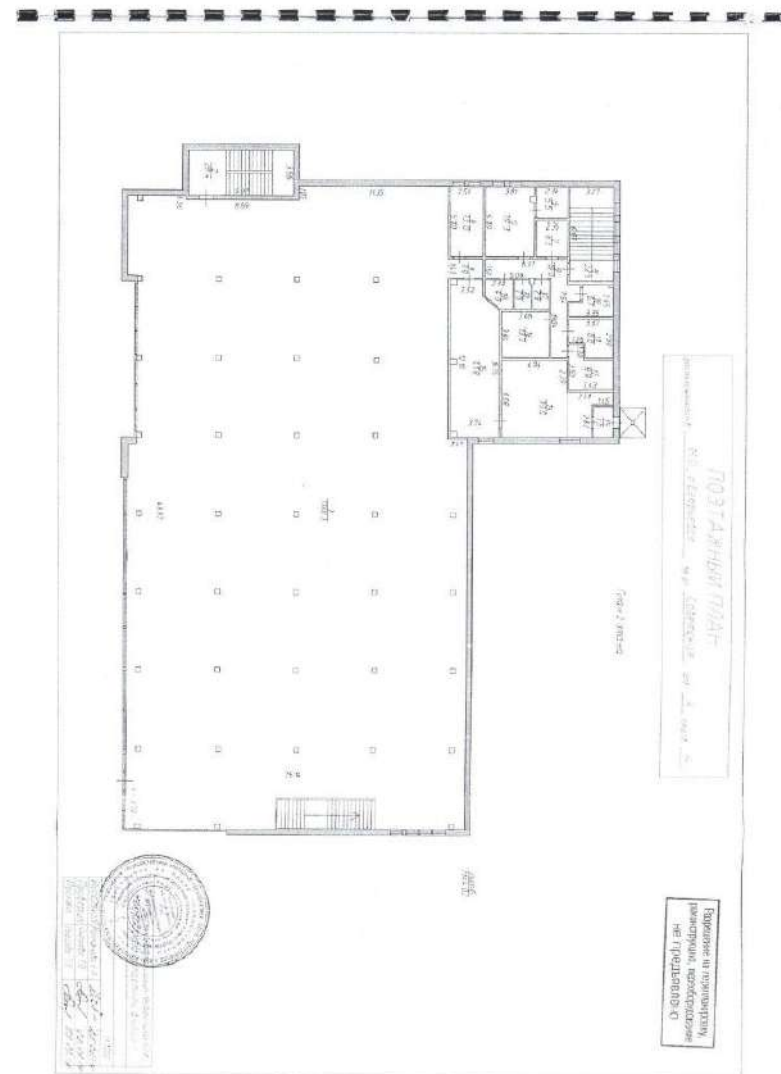
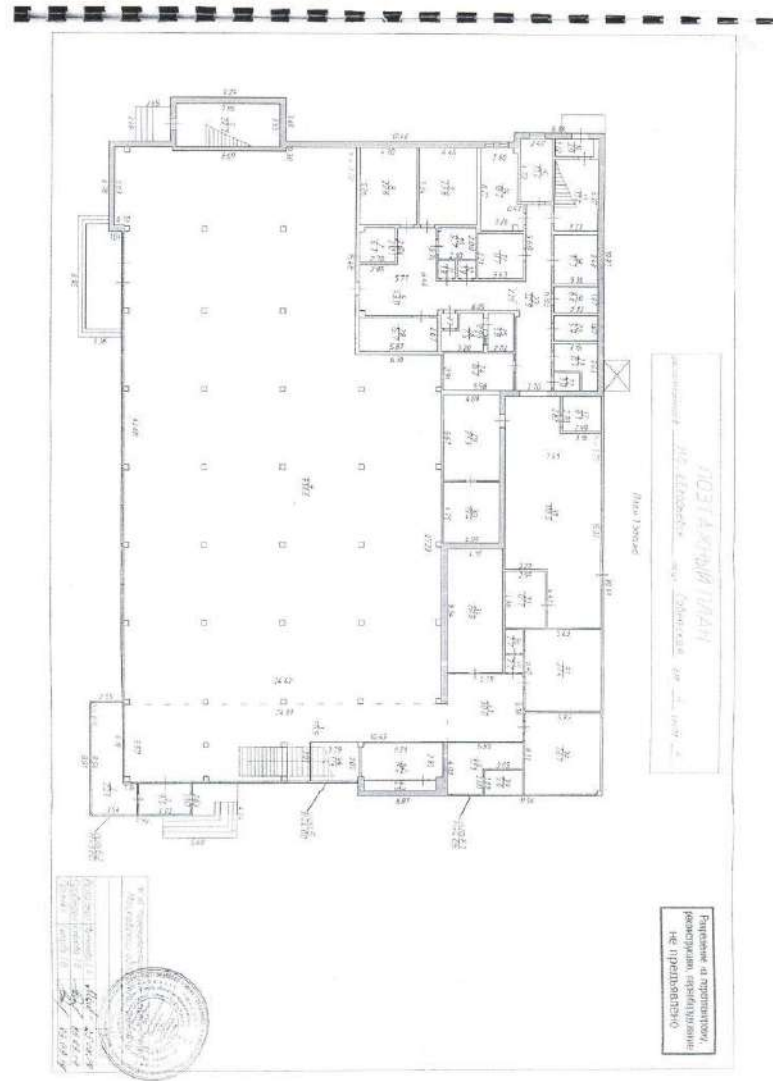
Группа капитальности: IV Вид внутренней отделки: простая

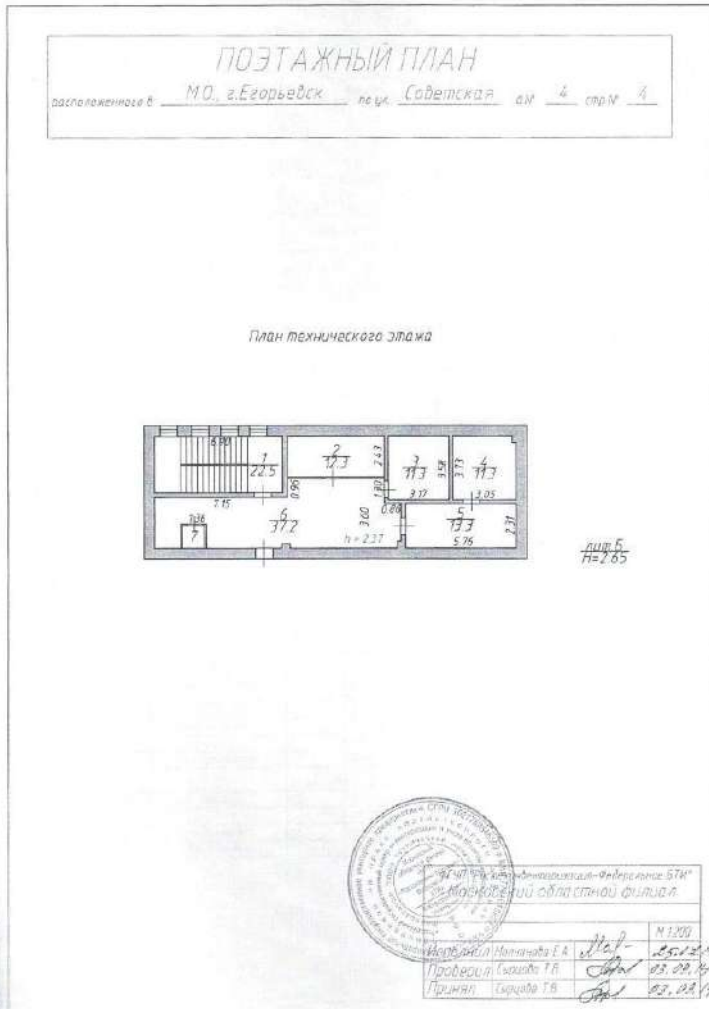
№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Целевой расход	Удельный вес конструкции после prima цен мод.	Износ в %	% износа к среднему (р. 9) к 100	Тотальная износа в %		
									элементов	к строению	
1	Фундамент	бетонный	новое	4	0,66	2,8					
2	Отделка перегородки	пластиковые	новое	24	0,66	15,5					
3	Перегородки	металлическая балка	новое	13	1	16					
4	Крыша	металлическая	новое	9	1	9					
5	Полы	глиняные	новое	32	1	12					
6	Полы	пластиковые	новое	11	1	11					
7	Строительные работы		новое	3							
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства										
	Внутренне-технические устройства	отопление, вентиляционные электропроводки открытая проводка	новое, новое	17	1	17					
9	Прочие										
	прочие работы	отсутствуют	новое	4	1	4					
Итого:				100		87,2		0			

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Износ}(р. 9) \times 100}{\text{удельный вес}(р. 7)}$ = 0

6.4. Исчисление инвентаризационной стоимости здания и его частей в ценах 1969 года, руб.

Литера по плану	Часть здания, пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость инвентаризации по таблице	Ценность коэффициента износа	Поправки к стоимости (коэфф.)	Коэфф. пересчета	Стоимость инвентаризации поправкой	Квадратный метр, лощ., кв. м.	Восстан. стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.
Б	Основное строение	33	3в	м3	23,8	1			23,8	12819	305092	5	289637
Б1	Основная пристройка	33	18в	м3	60,2	0,94	0,8		37,75	1222	46131	0	46131
Б2	Основная пристройка	33	3в	м3	17,2	0,97	0,8		11,97	131	1568	0	1568





В. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНМ

Литера по плану	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	формула подсчета помещения	В том числе (кв.м.):			Высота (к)	Возможно, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
					Общая площадь (кв.м.)	основная	эксплуатационная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б2	1	1	Коридор	2.37*4.02	9.5		9.5	3.60	
		2	Торговый зал	8.58*3.54-1.16*6.18	23.1		23.1	3.50	
Б	3	3	Коридор	5.97*24.81-3.06*10.43-0.40*0.40*6.00	115.5		115.5	3.70	
		4	Торговый зал	42.68*24.42-15.48*6.38+5.93*10.70-0.39*6.80-0.45*0.45*32.00	936.6		936.6	3.70	
		5	Лесничная клетка	3.55*7.56	26.3		26.3	3.70	
		6	Коридор	5.77*6.46-2.46*2.85+2.70*0.17-0.37*0.44+0.05*2.25	43.6		43.9	3.70	
		7	Холодильник	2.27*2.70-0.30*0.20	6.1	0.1		3.70	
		8	Морозильная камера	5.26*4.30	22.6		22.6	3.70	
		9	Морозильная камера	5.34*4.46	23.8		23.8	3.70	
		10	Жилая комната	2.00*2.80-0.39*0.30	5.7	5.7		3.70	
		11	Туалет	1.35*1.35	1.8		1.8	3.70	
		12	Туалет	1.35*1.40	1.9		1.9	3.70	
		13	Раздевалка	3.21*3.63	11.7		11.7	3.70	
		14	Комната приема пищи	6.22*3.26-4.10*0.47-0.40*0.30-0.40*0.20	18.2		18.2	3.70	
		15	Кабинет	4.72*2.42	11.4	11.4		3.70	
16	Тамбур	2.52*1.52	3.9		3.6	3.70			
17	Лестничная клетка	5.37*3.27	17.6		17.6	3.70			
18	Тепловой пункт	3.48*3.38	11.7		11.7	3.70			
19	Эл. щитовая	1.97*3.33	6.6		6.6	3.70			
20	Эл. щитовая	1.87*3.14	5.9		5.9	3.70			
21	Сараенная	3.63*3.15-1.59*2.13	8.1	8.1		3.70			
22	Кладовая	1.43*2.00	3.0		3.0	3.70			
Б1	3	23	Коридор	14.03*2.70-5.60*1.66-0.46*0.27+2.15*0.45	32.9		32.9	3.70	
		24	Кабинет	2.91*5.68	16.2		16.2	3.70	
		25	Касса	2.65*2.02	5.8		5.8	3.70	
		26	Кабинет	2.93*3.20-1.36*1.39	7.5		7.5	3.70	
		27	Коридор	1.20*1.20	1.4		1.4	3.70	
		28	Морозильная камера	2.67*5.87	15.7		15.7	3.70	
		29	Компрессорная	5.67*4.09	27.3		27.3	3.70	
		30	Компрессорная	4.76*4.09	19.4		19.4	3.70	
Б1	3	31	Склад	17.84*7.49-2.92*3.18-4.45*3.26	110.6		110.6	3.75	
		32	Кабинет	2.70*2.09	5.1		5.1	3.75	
		33	Склад	4.26*2.99	12.7		12.7	3.75	
		34	Торговый зал	9.54*4.17	39.8		39.8	3.75	
		35	Умывальник	1.50*1.47	2.2		2.2	3.75	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б1	1	36	Туалет	1.67*1.47	2.7		2.7	3.75	
		37	Торговый зал	6.42*5.83	37.4	27.4		3.75	
		38	Торговый зал	6.31*5.83-0.16*0.40	36.7	26.7		3.75	
		39	Кабинет	1.89*2.95	5.5	5.0		3.75	
		40	Торговый зал	4.00*5.60-2.00*0.30	17.1	17.1		3.75	
		41	Коридор	5.18*5.79	30.0		30.0	3.75	
Б		42	Торговый зал	2.93*6.29-0.32*0.58-0.32*0.12-0.35*0.12	18.2	16.2		3.70	
		43	Подсобка	0.81*1.64	4.5		4.5	3.70	
		44	Торговый зал	3.66*3.79-0.22*0.44-0.44*0.12	11.4	11.4		3.70	
Итого по : 1 этажу					1782.0	1258.9	523.1		
Б	2	1	Торговый зал	48.82*25.14-0.30*8.60+0.75*11.35-19.12*1.46-2.50*7.46-0.45*0.45*36.00	1180.3	1180.3		3.72	
		2	Лестничная клетка	7.97*3.59	28.4		28.4	3.72	
		3	Коридор	1.49*2.02	3.0		3.0	3.72	
		4	Сервировочная	5.10*2.54	13.0	13.0		3.72	
		5	Кабинет	5.10*3.81-0.43*0.35	19.3	19.3		3.72	
		6	Касса	2.36*2.33	5.5	5.5		3.72	
		7	Кабинет	2.65*2.30	6.3	6.3		3.72	
		8	Лестничная клетка	6.89*3.27	22.5		22.5	3.72	
		9	Коридор	7.54*6.27+1.30*1.00-6.64*5.06	18.0		18.0	3.72	
		10	сл. щитовая	2.45*3.35-1.41*1.00-0.40*0.20	0.7		0.7	3.72	
		11	Раздевальня	2.90*3.37-1.10*1.26	8.6		8.6	3.72	
		12	Раздевальня	3.50*2.43-1.30*2.15-2.21*0.12	8.9		8.9	3.72	
		13	Тамбур	2.42*1.45	3.5		3.5	3.72	
		14	Оклад	6.08*4.94+3.65*3.61-2.62*1.63	39.0		39.0	3.72	
		15	Оклад	12.16*2.65-(6.76-10.84)*2*1.2-0.42*0.52*0.00	41.8		41.8	3.72	
		16	Столовая	3.64*3.46	13.3	13.3		3.72	
		17	Кладовая	2.33*1.24-0.56*0.10	2.9		2.9	3.72	
		18	Туалет	2.34*1.24-0.56*0.20	2.8		2.8	3.72	
		19	Туалет	1.22*2.34+(2.34+1.22)*2*1.14	4.9		4.9	3.72	
Итого по : 2 этажу					1429.6	1237.7	191.9		
Б	Техэтаж	1	Лестничная клетка	6.60*3.26	22.5		22.5	2.37	
		2	Службное помещение	5.05*2.43	12.3		12.3	2.37	
		3	Службное помещение	3.17*3.58	11.3		11.3	2.37	
		4	Службное помещение	3.05*3.73-0.20*0.36	11.3		11.3	2.37	
		5	Службное помещение	5.76*2.31	13.3		13.3	2.37	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б	Техэтаж	6	Службное помещение	13.00*3.60-7.15*0.66-0.86*1.30-1.39*1.27-0.43*0.20-0.20*0.34	37.2		37.2	2.37	
		7	Службное помещение	1.18*1.10	1.4		1.4	2.37	
		Итого по : Техэтажу				109.3		109.3	
Итого по зданию				3320.9	2496.8	824.3			

9. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ОБЪЕКТА И СОСТАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Дата обследования	Дата составления	Выполнил		Проверил	
		ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
25.07.2014	03.09.2014	Могильнов Е. А.	<i>Могильнов</i>	Сырцова Т. В.	<i>Сырцова</i>

245

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

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

№ 07 июля 2015 г. № МО-15/ЗН-1250022

Кадастровый номер	50:30:0060000:1729
Номер кадастрового квартала	50:30:0060000
Предыдущие номера	46:212:002:000026:140:0001, 46:212:002:000026:140:0001, Б
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости	27.07.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1 Адрес (топонимическое местоположение):	Московская область, Егорьевский р-н, г. Егорьевск, ул. Советская, д.4, строение 4
2 Основная характеристика:	площадь 3320,9 кв.м (тип) (значение) (единица измерения)
3 Назначение:	Нежилое здание
4 Наименование:	Магазин "Саводейл"
5 Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, а также подземных 0
6 Материал наружных стен:	Кирпичные
7 Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2007
8 Кадастровая стоимость (руб.):	106043012,01
9 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:30:0010507:120
10 Степень готовности объекта недвижимого строительства (%):	—
11 Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—
12 Сведения о правах:	—
13 Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
14 Особые отметки:	—
15 Сведения о кадастровых инженерах: Орлов Егор Георгиевич, 68-13-315, ООО "Земельные Ресурсы", 06.04.2015 г.	—
Дополнительные сведения:	
16.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
16.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
16.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
17 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (объект записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус рабочие материалы	—

И.о. начальника Егорьевского отдела (полное наименование должности)	<i>А. В. Стреловская</i>	А. В. Стреловская директор филиала
---	--------------------------	---------------------------------------

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Этап
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

№07-инвиз 2015 г. № МО-15-3Б-1250022
 Кадастровый номер: 56:30:0000000:1729

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(х).

Масштаб 1:500

И.о. начальника Егорьевского отдела (подпись, наименование должности)		А. В. Стройниовская (подпись, фамилия)
--	--	---

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Этап
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

№07-инвиз 2015 г. № МО-15-3Б-1250022
 Кадастровый номер: 56:30:0000000:1729

Сведения о частях здания, сооружение:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	—	кв. мет.	—	Иютека

И.о. начальника Егорьевского отдела (подпись, наименование должности)		А. В. Стройниовская (подпись, фамилия)
--	--	---

Утверждена
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 24 ноября 2005 года № 698

Кому Обществу с ограниченной ответственностью
наименование застройщика
«Строительная фирма «Жилье XXI»
(фамилия, имя, отчество для граждан полное наименование организации)
140300, Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, 132
для юридических лиц, почтовый индекс, адрес

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию № RU50535000-85
от « 10 » мая 2007г.

1. Администрация Егорьевского муниципального района Московской области
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной
власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу
разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного объекта
капитального строительства (ненужное зачеркнуть)
магазина в квартале жилой застройки средней этажности
наименование объекта капитального строительства
проект шифр №108-П/05-4
в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу: 140300, Московская область, г. Егорьевск,
полный адрес объекта капитального строительства с указанием
ул. Советская, д. 4, строение 4
субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или с/д.

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем всего	куб.м.	13307,0	13307,0
в том числе надземной части	куб.м.		
Общая площадь площадь встроенно- пристроенных помещений	кв.м.	3111,6	3111,6
количество зданий	штук	1	1


**ГЛАВА
ЕГОРЬЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 11.05.2007 № 1104

Об утверждении разрешения на ввод
объекта в эксплуатацию от 10.05.2007г.
№RU 50535000-85

В соответствии со статьей 8 Градостроительного кодекса
Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ, на основании поданного
заявления ООО «Строительная фирма «Жилье XXI» и разрешения на ввод
объекта в эксплуатацию,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 10.05.2007г.
№RU50535000-85 «О приемке в эксплуатацию законченного строительством
магазина в квартале жилой застройки средней этажности общей площадью
3111,6 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г.Егорьевск,
ул.Советская, д.4, строение 4.»
(Приложение: разрешение на 1 л. в 1 экз.)
2. Разрешить эксплуатацию магазина в квартале жилой застройки средней
этажности.

Глава Егорьевского муниципального района

М.Т. Давров


**КОПИЯ
ВЕРНА**


Пытлаков
АНДРЕЙ
Игоревич

001220 *
ТМО-5, л. 22, т. 3000

Копии предоставленных документов (12/41)

лист № 12/41 от 11.11.2019 г. 20.11.19г

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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 08.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 08.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
11.11.2019 № 50-0-1-264/4306/2019-1069		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120	

Номер кадастрового квартала:	50:30:0010507
Дата присвоения кадастрового номера:	24.03.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4
Площадь:	5216 +/- 25 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	8978509.44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:30:0000000:1729
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения объектов торговли
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) Земли общего пользования.
Получатель выписки:	Харьковская Анна Валерьевна, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активно пять"

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Карасева Л. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small> <small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
11.11.2019 № 50-0-1-264/4306/2019-1069		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо пять", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:30:0010507:120-50/030/2017-8 от 20.07.2017
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Егорьевский район, г.Егорьевск, ул.Советская, кал.№ 50:30:0010507:120, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м
дата государственной регистрации:	20.07.2017
номер государственной регистрации:	50:30:0010507:120-50/030/2017-9
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 20.07.2017 по 28.02.2032
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413, ОГРН: 107775996756
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо пять", зарегистрировано 27.04.2017г. № 3307, утверждены Приказом от 16.03.2017
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

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Карасева Л. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов:
11.11.2019	№ 50-0-1-264/4306/2019-1069		
Кадастровый номер:		50:30:0010507:120	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1:

Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Карасева Л. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.

Копии предоставленных документов (15/41)

Вых № 45/2019/11/26/329 от 28.11.19г.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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 08.11.2019 г., поступившего на рассмотрение 08.11.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
11.11.2019 № 50-0-1-264/4306/2019-1068	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:30:000000:1729
Номер кадастрового квартала:	50:30:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 46:212:002:000026140:0001, Условный номер: 46:212:002:000026140:0001, Б
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4
Площадь, м²:	3320.9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Магазин "Самохвал"
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2007
Год завершения строительства:	2007
Кадастровая стоимость, руб.:	130675550.29
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:30:0010507:120
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

получатель выписки:	Харьковская Анна Валерьевна, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо пять"	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>		Карасева Л. А. <small>(инициалы, фамилия)</small>
М.П.		

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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
11.11.2019 № 50-0-1-264/4306/2019-1068	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:30:0000000:1729
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо пять", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:30:0000000:1729-50/030/2017-16 от 20.07.2017
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	<p>вид: Доверительное управление, Московская область, Егорьевский район, г.Егорьевск, ул.Советская, д.4, строен.4, кад.№ 50:30:0000000:1729, Здание (магазин "Самохвал"), назначение: нежилое, площадь 3 320, 9 кв.м., количество этажей: 3</p> <p>дата государственной регистрации: 20.07.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 50:30:0000000:1729-50/030/2017-19</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 20.07.2017 по 28.02.2032</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413, ОГРН: 1077759966756</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо пять", зарегистрировано 27.04.2017г. № 3307, утверждены Приказом от 16.03.2017</p>
4.1.2.	<p>вид: Аренда, Нежилые помещения общей площадью 1340, 8кв.м., этаж 1, а именно лит .Б комнаты № № 4, 6-15, 20-29 лит. Б1 комнаты №№ 31-33 расположенные , в Здании Московская область, Егорьевский район, г.Егорьевск, ул.Советская, д.4, строен.4, кад.№ 50:30:0000000:1729, Здание (магазин "Самохвал"), назначение: нежилое, площадь 3 320, 9 кв.м., количество этажей: 3</p> <p>дата государственной регистрации: 20.07.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 50:30:0000000:1729-50/030/2017-11</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 27.09.2013 по 27.09.2023</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений от 08.08.2013 №ЕГ-09, дата регистрации 27.09.2013, №50-30/043/2013-109</p>

Здание			
<small>(свид. об объекте недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
11.11.2019 № 50-0-1-264/4306/2019-1068		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:30:0000000:1729	

4.1.3.	вид:	Аренда, Нежилые помещения, общей площадью 1435, 4 кв. м, состоящие из комнаты № 5, расположенной на 1 этаже и комнат №№1-7, 9-19, расположенных на 2 этаже нежилого двухэтажного здания, находящегося по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, д.4, стр. 4
	дата государственной регистрации:	20.07.2017
	номер государственной регистрации:	50:30:0000000:1729-50/030/2017-12
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 30.08.2013 на срок 7 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Спортмастер", ИНН: 7728551528
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды от 24.08.2012 №24-08/12, дата регистрации 30.08.2013, №50-50-30/036/2013-121; Соглашение к Долгосрочному договору аренды № 24-08/12 нежилого помещения от 24.08.2012 г от 15.07.2019 №3, дата регистрации 21.08.2019, №50:30:0000000:1729-50/001/2019-22
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

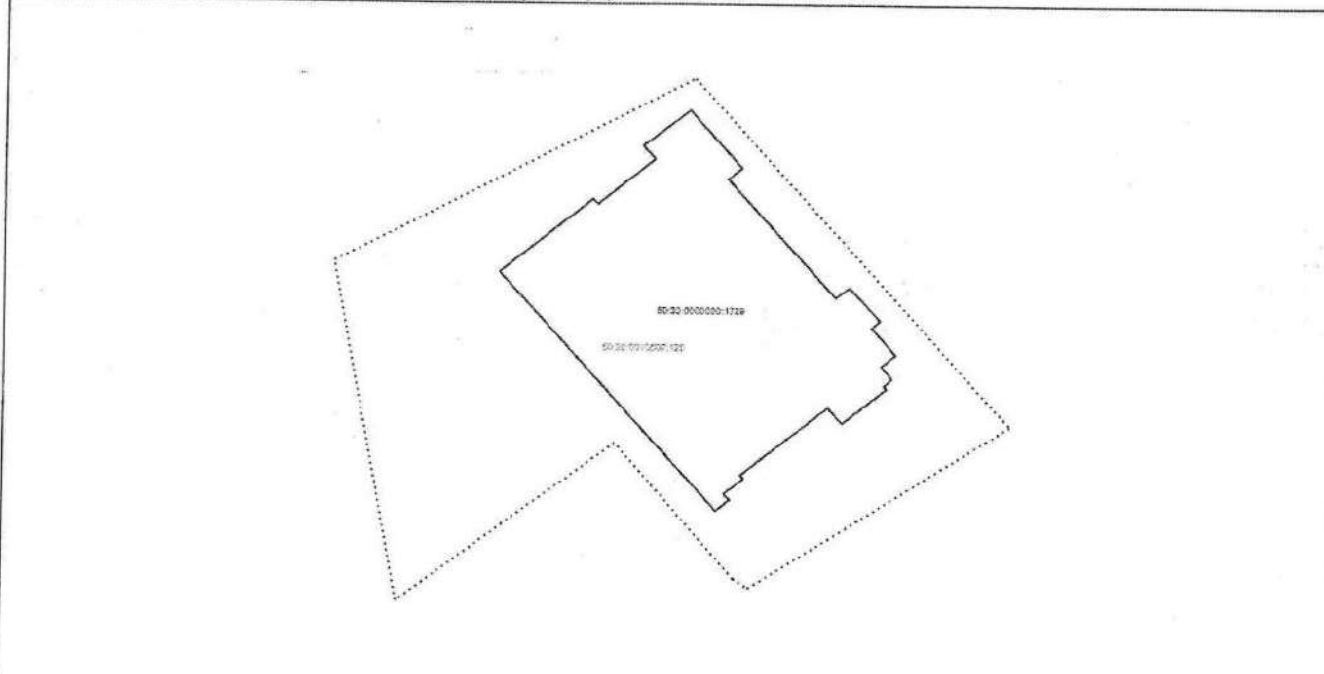
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Карасева Л. А.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
<small>(от объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:
11.11.2019 № 50-0-1-264/4306/2019-1068			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:30:0000000:1729	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Карасева Л. А.
<small>(подпись и наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.



Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

Экземпляр ООО «Лента»,
проблема передать по адресу:
Санкт-Петербург,
ул. Савушкина, 112 (в ЮО)

ДОГОВОР № ЕГ-09
АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

г. Москва

«08» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «2М Проект», ИНН 7719784879, ОГРН 1117746586930, зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС №46 о г.Москве 28.07.2011 (свидетельство серии 77 №011920203), место нахождения: 127055, г.Москва, ул. Образцова, д.7, почтовый адрес: 127055, г.Москва, ул. Образцова, д.7, в лице Генерального директора Булышкина Евгения Александровича, действующего на устава, утвержденного решением единственного участника от 31.10.2012г. №1/12 (запись от 12.11.2012г. № ГРН 61272474488135), полномочия подтверждены протоколом общего собрания участников от 23.07.2013г. № ГРН 61272474488135), полномочия подтверждены протоколом от 05.08.2013г. № ГРН 6137747454520), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Лента», ИНН 7814148471, зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Приморскому району Санкт-Петербурга 04.11.2003 (свидетельство серии 78 №030005984) за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 103793240605, место нахождения и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 112, в лице Финансового директора имени Общества Генеральным директором Донингом Яном ЛД-4548/13, выданной от (редакция), утвержденного решением единственного участника от 17.04.2012 № 113-Л (запись от 10.05.2012 ГРН именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Термины и определения, используемые в настоящем Договоре, с учетом их употребления в сочетании с другими терминами, предусмотренными настоящим Договором, имеют следующие значения:

- 1.1. «Аренда» – временное возмездное владение и пользование Арендатором Помещением на условиях настоящего Договора.
- 1.2. «Здание» – нежилое здание (магазин «Самозвал»), 2-этажное, тех.этаж, расположенное по адресу: Московская область, г.Егорьевск, ул.Советская, д.4, стр.4, кадастровый (или условный) номер: 50-50-30/016/2007-087, общ. площадь 46,212 002000026140.0001, лит.Б, с находящимся в нем Помещением.
- 1.3. «Земельный участок» – земельный участок с кадастровым номером 50.30.0010507-11, категория земель: зем. населенных пунктов, общая площадь: 5890 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, в границах которого размещено Здание.
- 1.4. «Помещение» – означает нежилые помещения №№ 1,3-9,14-31, общей площадью 1422,3 кв.м, расположенные на первом этаже Здания и подлежащие передаче в Аренду в соответствии с условиями настоящего Договора. Нулевой этаж (гостиничная парковка – Федеральное БТИ) 25 апреля 2012 года. Местоположение и границы Помещения обозначены на Плане Помещения (Приложение №2).
- 1.5. «Зона погрузки-выгрузки» – примыкающая к Зданию часть земельного участка, предназначенная для погрузки-разгрузки работ Арендатора, обозначенная на Ситуационном плане (Приложение №1).
- 1.6. «Места общего пользования» – площади Здания, предназначенные для свободного прохода Посетителей к Пользователям Здания, в том числе коридоры, холлы, лестничные площадки, лестницы, а также лифты, эскалаторы, трапелаторы, общественные туалеты и помещения, предназначенные для совместного использования Арендатором в общих целях с другими Пользователями Здания.
- 1.7. «Навигация» – система знаков и указателей для Посетителей Здания, располагаемая в Местах общего пользования и на Прилегающей территории, позволяющая Посетителю представлять в общих чертах планировку Здания, определять направление движения в Здании, на Прилегающей территории к нему, а также к месту размещения в Здании Помещения и направление к нему. Навигация должна включать в себя Коммерческое обозначение Помещения и товарный знак (знак обслуживания) Арендатора используемые в оформлении вывески Арендатора. Объем информации об Арендаторе не должен быть менее объема информации о любом ином Пользователе.
- 1.8. «Гостевая автостоянка» – функционирующая асфальтированная стоянка автомобилей для Посетителей Здания, в том числе Помещения, рассчитанная не менее чем на 40 (Сорок) машино-мест, размещаемая на Прилегающей территории со свободной подъездными путями к ней, с нанесенной дорожной разметкой и оборудованная дорожными знаками, обеспечивающая лицевой канализацией и системой наружного освещения и видеонаблюдения, выполняется бесплатно в часы работы Помещения. Границы автостоянки и Гостевой автостоянки, расположенные в границах Прилегающей территории.
- 1.9. «Прилегающая территория» – земельный участок, Гостевая автостоянка, стоянка, тротуары, благоустроенные территории, подъездные дороги для транспорта к Гостевой автостоянке и Зоне погрузки-выгрузки, пешеходные зоны, проезжие части, расположенные в границах Земельного участка. Прилегающая территория должна быть освещенной силами Арендодателя в темное время суток.
- 1.10. «Коммунальные услуги» – осуществление деятельности Арендодателя по подаче Арендатору к границам Помещения и отводу из Помещения коммунальных ресурсов, перечисленных в Приложении №3, с целью обеспечения условий использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешенным использованием.
- 1.11. «Коммунальные ресурсы» – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, сточные воды.
- 1.12. «Эксплуатационные услуги» – сопутствующие Арендатору услуги, оказываемые Арендодателем Арендатору в соответствии с Приложением №3, с целью обеспечения условий использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешенным использованием.
- 1.13. «Вывеска и реклама Арендатора» – вывески, рекламные, информационные конструкции Арендатора, а также реклама Арендатора и реализуемой им продукции, размещаемые в согласованных с Арендодателем местах на

Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

- 1.14. «Коммерческое обозначение Помещения» – коммерческое обозначение, используемое Арендатором для индивидуализации Помещения, каковым является «Лента».
- 1.15. «Коммерческое обозначение Здания» – коммерческое обозначение, используемое Арендодателем для индивидуализации Здания, каковым является «Торговый центр «Горька»».
- 1.16. «Срок Аренды» – 10 (Десять) лет с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в Аренду.
- 1.17. «Срок передачи Помещения» – срок, в течение которого Арендодатель обязуется передать Арендатору дату передачи Помещения в указанный период Аренды, то есть не позднее «01» октября 2013 года. О конкретной дате передачи Помещения по адресу электронной почты mlb@lenta.ru.
- 1.18. «Акт приема-передачи Помещения в Аренду» – документ, подтверждающий исполнение обязательств Арендодателя по передаче Помещения в Аренду, а также обязательств Арендатора по приему Помещения в Аренду и подтверждение исполнения обязательств Арендатора по возврату Помещения из Аренды.
- 1.19. «Акт возврата Помещения из Аренды» – документ, подтверждающий исполнение обязательств Арендатора по возврату Помещения и иного используемого в соответствии с Договором имущества Арендодателю, а также обязанности Арендодателя по приему Помещения по истечении либо при досрочном прекращении действия настоящего Договора.
- 1.20. «Разрешенное использование» – означает использование Арендатором Помещения с целью осуществления в нем своей коммерческой деятельности, а именно: оптово-розничная торговля продовольственными и непродовольственными товарами, в том числе алкогольной продукцией и табачными изделиями, с организацией мест торговли, выходящих услуг (маркетинговые услуги по продвижению, выкладке товара, организация дружественной деятельности, размещение выставочных образцов и т.п.).
- 1.21. «Арендная плата» – означает плату за пользование Арендатором Помещением, а также иным имуществом, ресурсами и услугами, указанными в разделе 9 Договора, уплачиваемые Арендатором Арендодателю по настоящему Договору.
- 1.22. «Неотделимые улучшения» – улучшения и изменения в Помещении и Здании, которые не могут быть отделены (демонтированы) без нанесения вреда Зданию, Помещению, и произведенные Арендатором за свой счет и с поощрением Арендодателя в соответствии с условиями Договора. Таковыми, в частности, являются: изменение элементов рулонных, инженерных коммуникаций и иных систем как в Помещении, так и в Здании (за исключением торгового и технологического оборудования Арендатора).
- 1.23. «Отделимые улучшения» – произведенные Арендатором за свой счет улучшения, которые могут быть отделены (демонтированы) без вреда для Помещения и являются собственностью Арендатора.
- 1.24. «Дата открытия Помещения» – дата начала работы расчетно-кассового узла Арендатора в Помещении – не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты передачи Арендатору Помещения по Акту приема-передачи Помещения в Аренду. Конкретная дата открытия Помещения определяется на основании уведомления Арендатора, по адресу электронной почты: bulyski@2mproject.ru.
- 1.25. «Орган власти» – любой российский орган законодательной, исполнительной или судебной власти (федеральный, региональный или местного уровня в зависимости от ситуации), должностное лицо, а также любое учреждение, организация, должным образом уполномоченное быть представителем таких органов, должностных лиц, либо иных лиц.
- 1.26. «Регистрирующий орган» – означает территориальный отдел Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) или иной Орган власти, уполномоченный в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 1.27. «БТИ» – организация, уполномоченная по месту нахождения Здания на проведение государственного технического учета или технической инвентаризации объектов капитального строительства, или любого Органа власти, уполномоченный на осуществление аналогичных функций.
- 1.28. «Посетители» – граждане, предприниматели, представители предпринимателей и юридических лиц, находящиеся на Прилегающей территории или в Здании и намеревающиеся приобрести товары, получить услуги, ознакомиться с ассортиментом товаров, перечень оказываемых услуг у Пользователей Здания, в том числе у Арендатора, добавителем помещения (площади) Здания, равно как и Арендодателем, в тех случаях, когда он осуществляет деятельность в Здании, непосредственно не связанную с эксплуатацией Здания.
- 1.30. «Дата подписания Договора» – дата, указанная в верхней правой части первой страницы Договора, которая в том числе подлежит использованию Сторонами в документах, относящихся к Договору (счета, акты оказанных услуг, акты сверок, платежные поручения, переписка и прочее).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору Помещение, отвечающее условиям Договора, а Арендатор обязуется принять в Аренду такое Помещение, и вносить за него Арендную плату в размерах и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
- 3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ СТОРОН
- 3.1. Арендодатель заявляет и гарантирует, что он является надлежащим и единственным владельцем Здания, Помещения на правах, указанных в разделе 4 Договора, права Арендодателя на Здание, Помещение зарегистрированы в установленном порядке.
- 3.2. Арендодатель заявляет и гарантирует, что в момент подписания им Договора Помещение (или его часть) не

Договор аренды нежилого помещения от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

договору и аренду и не передано в безвозмездное пользование третьим лицам или в доверительное управление, равно как не обременено никакими иными правами третьих лиц и не находится в их фактическом владении или пользовании, ни является объектом действующего инвестиционного договора или договора простого товарищества, под арестом, залоге, зрительным не состоит, не является объектом какого-либо спора (в том числе судебного разбирательства арбитражного суда), за исключением следующих случаев (обременений):

1.7. Аренда нежилого помещения общей площадью 1638,5 кв.м (комнаты №№ 1, 3-34) на основании договора аренды нежилого помещения от 24.07.2012г. № Е07/2012, заключенного с ООО «Сатурн-Премью» сроком с 10.01.2012г. на 10 лет, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08.04.2013г. за № 50-50-30/004/2012-014, Арендодатель гарантирует, что к дате передачи Арендатору Помещения он подписывает с ООО «Сатурн-Премью» соглашение о расторжении указанного договора аренды, примет участие на государственную регистрацию Договора (см. п. 5.4 Договора) и обратится с заявлением о регистрации указанного соглашения в Регистрирующий орган, в подтверждение чего передает нотариальные копии соглашения о расторжении действующего органа о принятии соглашения о расторжении договора аренды на государственную регистрацию.

3.2. Ипотека на основании договора об ипотеке от 13.07.2012 №154-300-07/12, заключенного с ЗАО КБ «Росси-тербанк», зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08.04.2013г. за № 50-50-30/004/2012-433, Арендодатель гарантирует, что к дате передачи Арендатору Помещения или к дате окончания срока подачи документов на государственную регистрацию Договора (см. п. 5.4 Договора) в зависимости от того, что наступит раньше) он получит письменное согласие указанного залогодержателя на заключение настоящего Договора, в подтверждение чего передает Арендатору его нотариально заверенные копии.

3.3. В случае если Помещение будет передано Арендатору по Акту приема-передачи Помещения в Аренду после подписания им настоящего Договора, то Арендодатель принимает на себя обязательство, что данные им, настоящим разделе Договора заявления и гарантии будут действительны на дату передачи Помещения в Аренду. В противном случае Арендодатель обязан известить Арендатора о несоответствии своих заявлений и гарантий действительности и сделать об этом соответствующую оговорку в Акте приема-передачи Помещения в Аренду.

3.4. Каждая Сторона гарантирует, что Договор подписан с ее стороны лицом, имеющим в соответствии с учредительными документами действующие полномочия, дополнительное согласование Договора с иными органами управления организации или третьими лицами не требуется.

4. ДОКУМЕНТЫ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ЗДАНИЕ

4.1. Документы, относящиеся к Зданию и подлежащие передаче Арендодателем Арендатору в нотариально заверенных копиях при подписании Сторонами Акта приема-передачи Помещения в Аренду:

4.1.1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности Арендодателя на Здание выдано от 08.04.2013г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись о регистрации 50-50-30/004/2013-292, дата регистрации 08.04.2013г.

4.1.2. Документы технической инвентаризации Здания, проведенной 25.04.2012 (технический паспорт, поэтажные планы о эксплуатации).

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор является обязательным для Сторон с Даты подписания Договора и считается заключенным с даты его государственной регистрации.

5.2. Договор распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с Даты подписания Договора.

5.3. Срок Аренды Помещения начинается с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в Аренду.

5.4. Подача документов в Регистрирующий орган на государственную регистрацию Договора осуществляется Арендодателем в срок не позднее 2 (Двух) месяцев с даты подписания Сторонами настоящего Договора, и при наличии у Арендодателя трех экземпляров Договора вместе с документами Арендатора, необходимыми для государственной регистрации Договора (нотариальные копии учредительных документов, решение о назначении генерального директора, нотариальные копии свидетельств о государственной регистрации Арендатора в качестве юридического лица, свидетельства, связанных с внесением изменений в устав и избранием генерального директора). Арендатор представляет Арендодателю документы Арендатора, указанные в настоящем пункте Договора, одновременно с передачей подписанного со своей стороны Договора, о чем Стороны подписывают соответствующий акт приема-передачи документов.

5.5. В случае приостановления (отказа) Регистрирующим органом рассмотрения поданных на государственную регистрацию Договора документов по причине их неполноты, наличия в Договоре или в иных документах ошибок, или при наличии иных препятствующих государственной регистрации Договора, причин, Арендодатель обязуется незамедлительно уведомить Арендатора о приостановлении (отказе) в государственной регистрации с указанием ее причин и перечнем действий, которые необходимо выполнить Сторонам для их устранения. Одновременно с таким уведомлением Арендодатель обязан разработать проект внесения необходимых изменений в Договор и представить его на подписание Арендатору. Если Регистрирующий орган запросит для государственной регистрации (повторной подачи на регистрацию) какие-либо дополнительные документы, либо потребует исправление ранее поданных на регистрацию документов, выданных третьим лицам (Органами власти, БТИ и прочее), то Стороны, от которой зависит получение таких документов, обязана незамедлительно обратиться в соответствующий орган (организацию) с надлежаще оформленным запросом на предоставление (исправление) таких документов. Одновременно такая Сторона обязана уведомить другую Сторону о принятых мерах и предоставить дату получения необходимого документа.

5.6. В срок не более 5 (Пяти) рабочих дней после завершения государственной регистрации Договора, Арендодатель обязуется получить в Регистрирующем органе все экземпляры Договора и передать Арендатору его экземпляры Договора, за исключением случаев, когда Регистрирующий орган выдает Арендодателю только один экземпляр Договора.

5.7. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора несет Арендатор; Арендатор возмещает Арендодателю уплаченную им государственную пошлину в течение 5 (Пяти) рабочих дней с мо-

3

Договор аренды нежилого помещения от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

мента предоставления Арендодателем счета на оплату. Расходы, связанные с получением документов, необходимых для государственной регистрации, внесенном изменений в уже существующие документы, которые могут возникнуть в случае отказа (отказа) Регистрирующим органом рассмотренных поданных на государственную регистрацию документов, несет за Стороны, от которой зависит предоставление (исправление) таких документов. Расходы, связанные с оплатой государственной пошлины и расходы, связанные с получением документов БТИ, несет иже (при условии таких изменений, дополнения Стороны).

5.8. Порядок государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору аналогичен порядку государственной регистрации Договора, содержащемуся в настоящем разделе.

5.9. По окончании Срока Аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещения на новый срок перед третьими лицами. Для реализации своего преимущественного права в соответствии с настоящим Договором Арендатор должен направить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он излагает Сроки Аренды. В течение 1 (Одного) месяца после получения такого уведомления Арендодатель обязуется представить Арендатору оферту, указывающую новый срок аренды (далее - «Новый Срок аренды»), а также предложить Арендатору плату на Новый Срок аренды (далее - «Новая Арендная плата»).

5.9.1. Если Стороны не смогут согласовать Новый Срок аренды и Новую Арендную плату к моменту, когда до истечения Срока Аренды останется 10 (Десять) рабочих дней, предусмотренное настоящим пунктом преимущественное право прекращается.

5.9.2. Если Стороны согласуют Новый Срок аренды и Новую Арендную плату и подписывают соответствующее дополнительное соглашение до истечения Срока Аренды, то дополнительное соглашение вступает в силу для Сторон на следующий день после истечения Срока Аренды, и настоящий Договор продлевается на Новый Срок аренды на условиях, согласованных Сторонами.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ

6.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору Помещение в течение Срока передачи Помещения в Аренду. В необходимых случаях Арендодатель передает Арендатору ключи от Помещения.

6.1.1. Помещение считается переданным Арендодателем Арендатору в Аренду с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в Аренду.

6.2. Уполномоченными представителями Сторон на подписание от их имени Акта приема-передачи Помещения в Аренду являются:

со стороны Арендодателя – единственный исполнительный орган;
со стороны Арендатора – Печенюк Михаил Юрьевич.

6.3. На дату передачи Помещения в Аренду Помещение должно быть чистым и свободным от имущества Арендодателя и третьих лиц, не относящегося к использованию Арендатором Помещения.

6.4. В случае несоответствия передаваемого Помещения требованиям Договора, включая требованиям по его обеспечению коммунальными ресурсами в соответствии с Приложением №3, несоответствия заявлений и гарантий, данных Арендодателем в разделе 3 Договора, Арендатор вправе отказаться от принятия Помещения в Аренду и подписания Акта приема-передачи Помещения в Аренду. В этом случае Стороны составляют и подписывают двусторонний акт о выявленных недостатках и согласовывают сроки их устранения Арендодателем.

6.4.1. При отказе или уклонении Арендодателя от подписания акта о выявленных недостатках Арендатор делает в нем отметку об этом, подписывает и отправляет его Арендодателю заказным письмом с уведомлением о вручении или иным образом, фиксируя недостатки.

6.4.2. Недостатки, зафиксированные в акте о выявленных недостатках, Арендодатель обязан исправить своими силами и за свой счет в разумный срок, если иной срок не будет указан в акте. Если иное не будет указано в акте, а при одностороннем акте – со следующего рабочего дня после его получения.

6.4.3. Арендатор при наличии недостатков вправе подписать Акт приема-передачи Помещения в Аренду с оговоркой в нем о наличии недостатков или с односторонним составлением Сторонами акта о выявленных недостатках.

6.4.4. Арендатор обязан немедленно сообщить Арендодателю обо всех выявленных скрытых недостатках в Помещении, о которых Арендатору стало известно после получения Помещения в Аренду. Скрытые недостатки фиксируются и устраняются Арендодателем в порядке и сроки, установленные Статьей 403 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.4.5. Выявленные при передаче Арендатору Помещения недостатки в соответствии с п.6.4 Договора влекут для Арендатора сдвиг Даты открытия Помещения на соответствующий срок устранения Арендодателем недостатков без сдвигов сроков, за которые отвечает Арендодатель.

6.5. Помещение подлежит возврату из Аренды Арендодателю в дату окончания срока действия Договора в соответствии с условиями настоящего Договора. При отказе или уклонении Арендодателя от подписания Акта приема-передачи Помещения в Аренду, с учетом естественного износа Помещения, устраненных Арендодателем скрытых недостатков, и с учетом сделанных Арендатором неотделимых улучшений, без возврата Арендодателем скрытых недостатков, и с учетом сделанных Арендатором неотделимых улучшений.

6.6. При досрочном расторжении Договора Арендатор обязан возместить Арендодателю Помещение в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента расторжения Договора. При этом, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю Арендную плату за весь период до момента возврата Помещения Арендодателю в соответствии с условиями Договора.

6.7. Помещение считается возвращенным от Арендатора Арендодателю из Аренды в день подписания Сторонами Акта возврата Помещения из Аренды. При отказе или уклонении Арендодателя от подписания Акта возврата Помещения из Аренды, такой Акт подписывается Арендатором с участием организации, осуществляющей охрану Помещения (при отсутствии организации, осуществляющей охрану Здания, или при уклонении ее представителей зафиксировать возврат Помещения, акт вместе не подписывается с участием организации, осуществляющей охрану Помещения), с соответствующей отметкой и отправляется Арендодателю заказным письмом с уведомлением о вручении или иным образом передается Арендодателю. Помещение в указанном случае будет считаться возвращенным Арендодателю в день составления Арендатором указанного одностороннего Акта возврата Помещения из Аренды при условии заблаго-

4

«Дважды» и/или иные помещения от «08» августа 2013 г. № EG-09

временно документально подтвержденного уведомления Арендодателя о дате возврата Помещения из Аренды, являющегося основанием для обеспечения Арендодателем явки уполномоченного представителя и организации приема Помещения.

6.8. Если иное время не будет согласовано Сторонами, Помещение возвращается в 18 час. 00 мин. местного времени последнего дня Аренды.

6.9. Передача Помещения в Аренду и его возврат из Аренды производится в месте нахождения Помещения.

6.10. Акт приема-передачи Помещения в Аренду и Акт возврата Помещения из Аренды составляются в 2 (Двух) экземплярах, заверяются подписями Сторон и с момента их подписания являются неотъемлемой частью Договора.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель вправе:

7.1. Входить в Помещение для проведения необходимого ремонта или профилактического осмотра принадлежащего Арендодателю оборудования и систем инженерно-технического обеспечения с предварительным извещением Арендатора за 2 (Два) рабочих дня.

7.2. В случае аварии или пожара в Помещении Арендодатель с целью их ликвидации, вправе входить в Помещение без предварительного уведомления Арендатора в любое время. В случае отсутствия в такой момент представителя Помещения всеми доступными способами известить Арендатора и сразу после ликвидации аварии или пожара оформить акт вскрытия Помещения с участием представителей охранный организации, осуществляющей охрану Здания, и передать один его экземпляр Арендатору.

7.3. Привлекать третьих лиц для обеспечения Арендатора Коммунальными ресурсами и Эксплуатационными услугами.

7.4. С учетом п.7.22 Договора с предварительным уведомлением Арендатора за 60 (Шестидесять) календарных дней изменить Коммерческое обозначение Здания.

7.5. В период действия Договора использовать Коммерческое обозначение Помещения в рекламных и информационных материалах, связанных с информированием третьих лиц об осуществлении Арендатором своей деятельности в Здании, указывая его на собственном Интернет-сайте.

Арендодатель обязан:

7.6. Обеспечивать круглосуточную и бесперебойную подачу каждого Коммунального ресурса к границам Помещения в соответствии с Приложением №3, за исключением случаев, когда собой произошел за пределами эксплуатационной ответственности Арендодателя и/или по не зависящим от него причинам.

7.7. Оказывать эксплуатационные услуги в соответствии с Приложением №4.

7.8. Обеспечивать доступ в Помещение Арендатора и контрагентам Арендатора круглосуточно, а Посетителям – с 08.00 час. 00 мин. по 00 час. 00 мин. через Места общего пользования в соответствии с п.8.6 Договора. Доступ Посетителей в Помещение обеспечивается с Даты открытия Помещения.

7.9. Начиная с Даты открытия Помещения обеспечить соответствие Мест общего пользования, Навигации, а также Гостевой автостоянки требованиям настоящего Договора.

7.10. Обеспечивать возможность круглосуточного использования Арендатором Зоны погрузок-выгрузок.

7.11. Осуществлять за свой счет текущий и капитальный ремонт Здания (текущий ремонт Здания не производится в отношении площади Помещения и иных помещений в Здании, переданных в аренду иным лицам), в том числе фасадов, кровли, несущих конструкций, окон, систем инженерно-технического обеспечения и оборудования, внутреннего и наружного освещения, а также Прилегающей территории в пределах территории ответственности Арендодателя.

7.12. Принимать меры по обеспечению охраны и безопасности в Здании, соразмерные с обычными мерами безопасности в зданиях подобного рода. В интересах обеспечения сохранности имущества, находящегося в Здании, и безопасности Помещения, Арендодатель обязан организовать круглосуточную охрану Здания, за исключением организационных мероприятий в пределах Помещения. В случае утраты, гибели или повреждения Вывески и рекламы Арендатора, разбития Арендодатель обязан компенсировать Арендатору в течение 10 (Десяти) календарных дней.

7.13. Не препятствовать Арендатору в установке в Помещении и Здании необходимого оборудования и прокладке необходимых абонентских линий связи для заключения Арендатором от своего имени и по своему усмотрению сделок на получение услуг связи. Места прокладки линий связи и установки оборудования подлежат согласованию с Арендодателем.

7.14. Не препятствовать размещению Вывески и рекламы Арендатора в согласованном с Арендодателем месте, согласованном Сторонами месте.

7.15. Не производить без согласования с Арендатором капитальный и текущий ремонт Здания, перепланировку, реконструкцию Здания, не предоставлять в пользование третьим лицам Места общего пользования, не совершать иные действия, если в результате таких действий наступит одно или несколько следующих последствий:

7.16.1. Будут затронуты эвакуационные пути и Помещение;

7.16.2. Будет нарушен вход в Помещение;

7.16.3. На Помещении будут возмозможены неблагоприятные физические факторы, превышающие предельно допустимые уровни воздействия (в частности, шум, пыль, запах);

7.16.4. Будет нарушена видимость Вывески и рекламы Арендатора;

7.17. Незамедлительно принимать меры по устранению неисправностей системы инженерно-технического обеспечения Здания, оборудования, необходимого для функционирования Здания, ликвидации пожаров, аварий и их последствий, произошедших в Здании и на Прилегающей территории. В случае неисполнения Арендодателем обязанности по жизни или здоровью граждан, их имуществу или имуществу Арендатора, иных лиц, Арендатор вправе ликвидировать аварию, пожар своими силами с относительным расходом по устранению аварии на Арендодателя, за исключением случаев, когда указанные авария и пожар возникли по вине Арендатора, его работников, контрагентов или находящихся в

5

«Дважды» и/или иные помещения от «08» августа 2013 г. № EG-09

Помещении Посетителей Арендатора, которые тот должен возместить Арендатору в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента выставления счета и представления подтверждающих документов. В случае, если неисправности систем инженерно-технического обеспечения Здания, оборудования, необходимого для функционирования Здания, аварии или пожар возникли по вине Арендатора, его работников, контрагентов или находящихся в Помещении его Посетителей, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю расходы, понесенные Арендодателем для устранения последних таких аварии или пожара, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента выставления счета и представления подтверждающих документов, если Арендатором неисправности, последствия аварии или пожара не будут устранены своими силами.

7.17.1. В тех случаях, когда в результате таких неисправностей, аварии или пожара осуществление Арендатором своей деятельности в Помещении становится невозможным, Арендатор освобождается от обязанности внесения Помещению, а в случае частичного использования Помещения в соответствии с Разрешенным использованием, за исключением случаев, когда такие неисправности, авария или пожар возникли по вине Арендатора, его работников, контрагентов или находящихся в Помещении Посетителей Арендатора.

7.18. За исключением случаев аварий и пожаров, предвзятельно согласованных с Арендатором сроки и график проведения ремонтных работ в Помещении, профилактического осмотра систем инженерно-технического обеспечения и оборудования Помещения. Проводить такие работы и осмотр с исключением возможности приостановления деятельности Арендатора в Помещении, преимущественно в ночное время. При проведении ремонтных работ во время режима Арендатор или его Посетители, а также принимать меры предосторожности для предотвращения причинения вреда Арендатору и его Посетителям.

7.18.1. В тех случаях, когда проведение Арендодателем ремонтных работ в Помещении без перерыва в пользовании Арендатором Помещением в соответствии с Разрешенным использованием невозможно, Арендатор освобождается от обязанности внесения Постоянной Арендной платы на срок вынужденного перерыва в пользование Помещением, мой Арендатором площади Помещения – Постоянная Арендная плата вносится пропорционально используемой Арендатором площади Помещения.

7.19. Оказывать в разумных пределах содействие Арендатору в получении необходимых разрешений, лицензий, талончиков необходимых документов, имеющихся у Арендодателя, в соответствии с Разрешенным использованием, путем предоставления информации о Пользователе Арендатора в Помещении. Любая размещаемая на Интернет-сайте информация об Арендаторе, за исключением информации (наименование Арендатора, адрес Помещения, режим работы Арендатора в Помещении), графические изображения (за исключением размещения Коммерческого обозначения Помещения и товарного знака (звuka обслуживания), используемые Арендатором в оформлении вывески), фотографии, аудио и видеоролики,

7.20. При наличии у Арендодателя Интернет-сайта, на котором размещается информация о Пользователе Арендатора в Помещении, Арендодатель обязан предоставлять информацию об Арендаторе, за исключением информации (наименование Арендатора, адрес Помещения, режим работы Арендатора в Помещении), графические изображения (за исключением размещения Коммерческого обозначения Помещения и товарного знака (звuka обслуживания), используемые Арендатором в оформлении вывески), фотографии, аудио и видеоролики, связанных с его деятельностью, должны быть предварительно согласованы с Арендатором.

7.21. При проведении Органом власти административной проверки деятельности Арендодателя, связанной с использованием Арендатором Помещения, известить Арендатора о данной проверке и привлечь его к участию в данной проверке в соответствии с процессуальными нормами законодательства.

7.22. Арендодатель не вправе изменять Коммерческое обозначение Здания на обозначение, схожее с коммерческим обозначением другой торговой сети или противоречащее общественным интересам, принципам гуманности и морали.

7.23. В целях недопущения ограничения Арендатора в использовании Помещения в соответствии с Разрешенным использованием не предоставлять и пользование или в собственности третьим лицам помещения (части помещений) Здания и места на Прилегающей территории детским, образовательным, медицинским организациям, учреждениям (частным, государственным, а также самостоятельно не осуществляющим указанные виды деятельности или совершающим иные действия), наличие которых приводит к невозможности осуществления Арендатором розничной продажи алкогольной продукции и табачных изделий в Помещении.

7.24. С даты подписания настоящего Договора не совершать каких-либо фактических или юридических действий в отношении Помещения (или в связи с ним) без предварительного письменного согласования с Арендатором, в том числе не обременять Помещение правами третьих лиц. Данное ограничение не распространяется на случаи продажи в результате реализации Арендодателем, а также на заключение Арендодателем договора ипотеки в отношении Здания и на совершение Арендодателем действий, связанных с исполнением своих обязательств по настоящему Договору. Арендодатель обязуется обеспечить согласие залогодержателя на заключение, изменение, продление настоящего Договора, и несет все неблагоприятные последствия нарушения им указанного в п.п. 11.4, 11.6 Договора, или в связи с его расторжением.

7.25. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.п. 11.4, 11.6 Договора, или в связи с существенным нарушением Арендодателем Договора, или по основаниям, указанным в ст. 620 Гражданского кодекса РФ (за исключением случаев, когда Помещение окажется в состоянии, не пригодном для использования, в силу обстоятельств, за которые Арендодатель не отвечает), возместить Арендатору стоимость Неотделимых улучшений Помещения с учетом их амортизации (не отвечает), возместить Арендатору стоимость Неотделимых улучшений Помещения за вычетом их стоимости вместе с документами, подтверждающими стоимость Неотделимых улучшений. Арендодатель также возмещает Арендатору в указанный срок стоимость Неотделимых улучшений. Арендодатель также несет все неблагоприятные последствия нарушения им указанного в п.п. 11.4, 11.6 Договора, или в связи с его расторжением.

7.26. В течение 10 (Десяти) календарных дней с Даты подписания Договора передать Арендатору справку о балансовой стоимости Помещения по данным бухгалтерского учета Арендодателя. Балансовая стоимость Помещения указывается исключительно для целей ведения Арендатором своего бухгалтерского учета.

6

Дисконт аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор вправе:

8.1. Беспрепятственно владеть и пользоваться Помещением, пользоваться Зонай погрузки-выгрузки, осуществлять иные права Арендатора по настоящему Договору в течение Срока Аренды без какого-либо вмешательства или препятствия со стороны Арендодателя.

8.2. Пользоваться на протяжении всего Срока Аренды Коммунальными ресурсами и Эксплуатационными услугами.

8.3. Своими силами и по согласованию с Арендодателем производить Неотделимые улучшения Помещения. При этом такие работы Арендатора не должны влиять на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Здания, затрагивать фасад Здания, а также находящиеся в Помещении коммуникации и оборудование Арендодателя. При изменении площади Помещения (например, в результате появления дополнительных перегородок) размер Постоянной арендной платы изменению не подлежит. Стоимость Неотделимых улучшений при прекращении действия Договора Арендодателем Арендатору не возмещается за исключением случаев, указанных в п.7.25 Договора.

8.4. Самостоятельно и по своему усмотрению определять целесообразность и проводить текущий ремонт для поддержания Помещения в исправном состоянии, выполнять Отделимые улучшения в Помещении, руководствуясь Требованиями действующего законодательства, в том числе строительными нормами и правилами.

8.5. Своими силами и по своему усмотрению устанавливать в Помещении оборудование, которое ему необходимо для использования Помещения в соответствии с Разрешенным использованием.

8.6. Самостоятельно устанавливать режим эксплуатации и режим работы Помещения для своих сотрудников, контрагентов и Посетителей с учетом соблюдения требований действующего. Арендатор имеет право на ежедневный круглосуточный доступ в Помещение своих Посетителей, а также в Помещение и на ежедневный круглосуточный доступ в Помещение своих сотрудников, в том числе через Места общего пользования с 08 час. 00 мин. до 00 час. 00 мин. вне зависимости от режима работы Здания.

8.7. Без дополнительной оплаты, если иное не будет указано в Приложении №6, разместить своими силами и за свой счет на фасаде, внешних стенах, кровле Здания Вывеску и рекламу Арендатора (Приложение №6) в отведенных границах рекламных мест Арендатор вправе по своему усмотрению размещать вывески, размещать рекламу и информационные материалы, касающиеся деятельности Арендатора, в том числе рекламу реализуемых в Помещении товаров. При этом, Арендатор обязуется согласовать размещение Вывески и рекламы в установленном законодательством порядке самостоятельно и за свой счет.

8.8. Если иное не предусмотрено в Схеме размещения Вывески и рекламы Арендатора (Приложение №6), в случае размещения Арендодателем на Прилегающей территории новых рекламных конструкций Арендатор имеет равное с другими Пользователями Здания право на размещение на них своей вывески, реклами. Условия такого размещения согласуются Сторонами дополнительно до ввода новой рекламной конструкции в эксплуатацию.

8.9. Без дополнительной оплаты складировать погрузочные тележки в согласованном с Арендодателем месте возле входа в Помещение в Местах общего пользования на площади не более 15 (пятнадцать) кв.м.

8.10. По своему усмотрению пользоваться и организовывать процесс приемки-выгрузки имущества в Зоне погрузки-выгрузки.

8.11. Изменить Коммерческое обозначение Помещения на иное коммерческое обозначение, в состав которого будет входить слово «Пента».

8.12. В период действия Договора использовать Коммерческое обозначение Здания в рекламных и информационных материалах, связанных с информированием третьих лиц об осуществлении своей деятельности в Здании, в том числе вправе указывать его на собственном Интернет-сайте. Любая размещаемая на Интернет-сайте информация об Арендодателе, за исключением контактной информации (наименование, адрес Здания, режим работы Здания), графические изображения, используемые Арендодателем в оформлении вывески, фотографии, аудио и видеоролики, связанные с его деятельностью, должны быть предварительно согласованы с Арендодателем.

8.13. Арендатор не имеет право сдавать Помещение или часть (части) Помещения в субаренду третьим лицам.

8.14. Препятствовать Арендодателю Помещение по Акту приема-передачи Помещения в Аренду в дату, указанную в уведомлении Арендодателя.

8.15. Своевременно перечислять Арендную Плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

8.16. Обеспечивать регулярную дезинфекцию, дезинсекцию и дератизацию Помещения в установленные законодательством сроки.

8.17. Использовать Помещение исключительно в соответствии с Разрешенным использованием, не ухудшать своими действиями техническое состояние Помещения, не считать естественный износ Помещения, содержащий Помещение, Зону погрузки-выгрузки и прилегающую к Помещению территорию в границах ответственности Арендатора в надлежащем техническом и санитарном состоянии, проводить за свой счет уборку Помещения и Зоны погрузки-выгрузки, осуществлять регулярный вывоз отходов, образующихся от деятельности Арендатора, если вывоз отходов не относится к обязанностям Арендодателя.

8.18. Не доставлять в Помещение и не хранить в нем огнестрельное оружие, боеприпасы, взрывчатые, радиоактивные и отравляющие вещества, а также прочие вещества и предметы, опасные для жизни и здоровья человека и вредные как товары бытового назначения, парфюмерические и другие изделия, которые должным образом сертифицированы и разрешены для свободной продажи на территории Российской Федерации. Хранение в Помещении оружия и боеприпасов допускается только в целях надлежащей охраны Помещения и при строгом соблюдении норм действующего законодательства, в том числе правил обращения с оружием и боеприпасами.

8.19. Самостоятельно осуществлять охрану Помещения и Зоны погрузки-выгрузки.

8.20. Самостоятельно за свой счет осуществлять текущий ремонт Помещения, а также Зоны погрузки-выгрузки, за исключением ремонтных работ, проведение которых в соответствии с Договором, является обязанностью Арендодателя. Проводить такие работы преимущественно в ночное время, при проведении работ в дневное время Арендатор обязан прилагать все усилия для сведения к минимуму неудобств, причиняемых Арендодателю проведением таких работ, а также принимать меры предосторожности для предотвращения причинения ущерба Зданию и иному имуществу

7

Дисконт аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

Арендодателя и Пользователя.

8.21. В случае проведения текущего или капитального ремонта (реконструкции) Помещения, Арендатор обязан обеспечить свободный проход Посетителей, сотрудников Здания на второй этаж Здания через Места общего пользования.

8.22. Незамедлительно принимать меры по устранению неисправностей принадлежащей Арендатору системы инженерно-технического обеспечения Помещения, а также меры по ликвидации пожара, аварии и их последствий, произошедших в Помещении, а также в Здании, если указанные неисправности, пожары и аварии возникли по вине Арендатора, его работников, контрагентов или находящихся в Помещении Посетителей Арендатора.

8.23. Не препятствовать Арендодателю в доступе в Помещение в случае ликвидации аварии или пожара, устранения Арендодателем неисправностей или проведения профилактического осмотра принадлежащего Арендодателю оборудования или систем инженерно-технического обеспечения, находящихся в Помещении, в порядке, предусмотренном Договором.

8.24. В случае выполнения Неотделимых улучшений получить новый кадастровый паспорт на Помещение. При необходимости Арендодатель предоставляет лицу, указанному Арендатором, доверенность для совершения указанных действий.

8.25. Согласовать с Органами власти размещенные Арендатором в соответствии с Приложением №6 рекламные конструкции.

8.26. Осуществлять свою деятельность в строгом соответствии с действующим законодательством.

8.27. К моменту окончания Срока Аренды, (а в случае досрочного расторжения Договора – в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты расторжения Договора) освободить Помещение и Зону погрузки-выгрузки от своего имущества и возвратить Арендодателю в надлежащем состоянии с учетом их естественного износа Помещение вместе с Зонай погрузки-выгрузки и иным используемым Арендатором имуществом по Акту возврата Помещения вместе с Зонай погрузки-выгрузки и иным используемым Арендатором имуществом. Ссылка в Акте возврата Помещения из Аренды только на возврат Помещения, если иное не будет прямо в нем указано, будет означать, в том числе возврат Зоны погрузки-выгрузки и иного имущества Арендодателя, используемое Арендатором в рамках настоящего Договора. При отказе или уклонении Арендодателя от подписания Акта возврата Помещения из Аренды, Арендатор совместно с организацией, осуществляющей охрану Помещения, делает в нем отметку об этом, подписывает и отправляет один экземпляр Акта Арендодателю заказным письмом с уведомлением о вручении или иным образом передает Арендодателю. Помещение и иное имущество в указанном случае будут считаться возвращенными в дату составления такого одностороннего Акта.

9. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

9.1. Арендная плата по Договору состоит из Постоянной и Периодической арендной платы.

9.2. Период внесения Арендной платы – календарный месяц.

Постоянная Арендная плата:

9.3. Постоянная Арендная плата включает в себя:

9.3.1. плату за пользование на условиях Договора Помещением, Зонай погрузки-выгрузки, Местами общего пользования, Навигацией, Гостевой автостоянкой, Прилегающей территорией, Местами под размещение Вывески и реклами Арендатора, иным имуществом, предоставленным Арендодателем по Договору.

9.4. В течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в Аренду, Арендатор выплачивает Арендодателю аванс в размере 100% основной части Постоянной арендной платы за период с 3 (третьего) по 8 (Восьмой) месяцы Аренды, в сумме рублевого эквивалента 321 000,00 (Триста двадцать одна тысяча) долларов США по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения).

9.5. В первые два календарных месяца Аренды Постоянная Арендная плата подлежит начислению и составляет рублевого эквивалент 28 750,00 (Двадцать тысяч семьсот пятьдесят) долларов США по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения), в месяц.

9.6. Начиная с третьего месяца Аренды Помещения размер Постоянной Арендной платы будет составлять 4% (четыре процента) от товарооборота магазина, расположенного в Помещении, в месяц, но не менее рублевого эквивалента 53 500,00 (Пятьдесят три тысячи пятьсот) долларов США, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения), в месяц, по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

Расчет Постоянной Арендной платы осуществляется по следующей формуле: $Ал = Ао + Ав$, в рублях, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения), где:

$Ал$ – ежемесячная Постоянная Арендная плата;

$Ао$ – основная часть Постоянной Арендной платы;

$Ао$ = рублевого эквивалент 53 500 (Пятьдесят три тысячи пятьсот) долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения);

$Ав$ – переменная часть Постоянной Арендной платы, зависящая от величины выручки, и определяется по формуле: $Ав = В * 0,04$ – рублевого эквивалент 53 500 (Пятьдесят три тысячи пятьсот) долларов США по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения), где

$В$ – фактическая выручка Арендатора от розничной торговли в Помещении, за календарный месяц, предшествующий отчетному, включая НДС. Выручка определяется исходя из поступлений, связанных с расчетами за реализованные Арендатором в Помещении товары (работы, услуги), совершенных путем наличных расчетов, проведенных контролируемой кассовой техникой, а также с использованием банковских карт.

9.7. На момент подписания договора Арендодатель не является плательщиком НДС. В том случае, если Арендодатель в период действия Договора перейдет с обычной системы налогообложения на упрощенную или наоборот, Арендодатель обязан незамедлительно, но не позднее 3-х (Трех) рабочих дней с момента такого перехода, письменно

8

Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № EG-09

сообщить об этом Арендатору с приложением соответствующих документов. Если иное не будет дополнительно письменно согласовано Сторонами, в случае перехода Арендодателя на систему налогообложения, предполагающую уплату НДС (с системы налогообложения, не предполагающей уплаты НДС), размер Арендной платы увеличивается на сумму НДС по ставке в соответствии с действующим законодательством о налогах и сборах с даты начала применения Арендодателем системы налогообложения, предполагающей уплату НДС.

9.8. Основная часть Постоянной Арендной платы (А₀) уплачивается не позднее 5 (Пятиго) числа оплачиваемого месяца.

9.9. Арендатор ежемесячно в течение 7 (Семи) рабочих дней по истечении оплачиваемого месяца направляет Арендодателю для согласования переменной части Постоянной арендной платы (А_в) Отчет о товарообороте (далее – Отчет) за истекший месяц, подписанный в двух экземплярах по форме, предусмотренной в Приложении №9. Арендодатель в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента получения Отчета при отсутствии возражений подписывает Отчет в двух экземплярах, один из которых возвращает Арендатору. Арендатор обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения подписанного Арендодателем Отчета перечислить сумму переменной части Постоянной Арендной платы (А_в), указанную в Отчете, на расчетный счет Арендодателя.

9.10. Арендатор по письменному запросу Арендодателя обязуется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения указанного запроса Арендодателя предоставлять Арендодателю возможность ознакомиться с текущими отчетами по операциям (з-отчетами) в месте их хранения (г. Москва, Московская обл., Санкт-Петербург или Ленинградская обл.), которые хранятся в течение 5 (Пяти) лет с момента совершения операции.

9.11. В случае если Арендатор использовал Помещение не полный месяц, то размер Постоянной Арендной платы определяется исходя из фактического количества дней использования Помещения пропорционально количеству дней данного месяца.

9.12. Начиная со второго года Аренды основная часть Постоянной арендной платы увеличивается ежегодно на 5% (Пять процентов) от предшествующего размера. При этом, увеличение основной части Постоянной арендной платы осуществляется без заключения сторонами дополнительных соглашений.

При осуществлении Арендатором Неотвратимых улучшений, в результате которых изменяется площадь Помещения, размер Постоянной Арендной платы пересмотру не подлежит.

9.13. Если начиная со второго года аренды в период действия Договора выявятся обстоятельства, наличие которых приводит к невозможности осуществления Арендатором розничной торговли алкогольной продукцией в Помещении, и это не будет связано с действиями бездействиями Арендодателя и Арендатора, с момента аннулирования (приостановления) лицензии на осуществление розничной торговли алкогольной продукцией и до прекращения обстоятельств, которые послужили основанием для аннулирования (приостановления) лицензии, размер основной части Постоянной Арендной платы будет составлять 85% (Восемьдесят пять процентов) от размера основной части Постоянной Арендной платы, действующей в указанный период. Кроме того, переменная часть Постоянной Арендной платы в указанный период начислению не подлежит (для расчета Постоянной Арендной платы не принимается, с основной частью Постоянной Арендной платы не суммируется).

9.14. Стороны договорились установить для определения рублевого эквивалента при осуществлении всех расчетов по Договору минимальный курс доллара США к рублю равным 31 (Тридцать один) рубль за 1 доллар США, а максимальный курс – 37 (Тридцать семь) рублей за 1 доллар США.

Переменная Арендная плата:

9.15. Размер Переменной Арендной платы определяется исходя из объема фактически поданных и отведенных от Арендатора Коммунальных ресурсов по тарифам снабжающих Здание организаций и Эксплуатационных услуг.

9.16. Объем поданной Арендатору холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии определяется по показаниям соответствующих индивидуальных приборов учета Арендатора, при отсутствии у Арендатора приборов учета – по показаниям приборов учета Арендодателя, а при отсутствии приборов учета у Арендодателя, позволяющих определить объем поданных в Помещение Коммунальных ресурсов, – пропорционально занимаемой Арендатором площади в Здании.

9.17. Объем отведенных от Помещения сточных вод определяется по показаниям прибора учета Арендатора, при его отсутствии – по показаниям прибора учета Арендодателя, а при отсутствии прибора учета у Арендодателя, позволяющего определить объем отведенных сточных вод из Помещения, – в объеме, равном объему поданной в Помещение холодной и горячей воды за аналогичный период.

9.18. Переменная Арендная плата за Коммунальные ресурсы, по которым у Арендатора имеются индивидуальные приборы учета, вносится Арендатором ежемесячно не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. По остальным Коммунальным ресурсам Переменная арендная плата вносится ежемесячно в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Арендодателя счета.

9.19. Индивидуальные приборы учета, необходимые для определения количества потребленных Коммунальных ресурсов, Арендодатель устанавливает в Помещении за счет Арендатора в согласованных с ним местах, либо Арендатор самостоятельно их устанавливает за свой счет.

9.20. Арендодатель предоставляет Арендатору оформленные в соответствии с законодательством счета и акты оказанных услуг по Аренде (с расшифровкой расчета Переменной арендной платы) за оплачиваемый месяц в срок, установленные законодательством РФ.

9.21. Датой перечисления денежных средств по Договору считается дата поступления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя.

9.22. Стороны вправе не чаще одного раза в календарный квартал проводить сверку расчетов по Договору. Сторона, получающая акт сверки, в течение 20 (Двадцати) календарных дней должна рассмотреть его, подписать и направить другой Стороне с возражениями или без.

9.23. При прекращении действия Договора Арендная плата и любые иные платежи, уплаченные Арендатором по Договору сверх периода фактического пользования Помещением, подлежат возврату Арендатору в течение 10 (Десяти) рабочих дней при условии отсутствия иных неисполненных Арендатором платежных обязательств по Договору.

9.24. Переменная Арендная плата за Эксплуатационные услуги рассчитывается Арендодателем на основании выставленных ему счетов подрядными организациями за услуги, оказанные согласно Перечню Эксплуатационных услуг

9

Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № EG-09

(Приложения №4), из расчета занимаемой Арендатором площади в Здании и оплачивается Арендатором на основании выставленных счетов Арендодателя, но в сумме не более 50 000 (Пятидесяти тысяч) рублей в месяц за все Помещение. НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

9.25. Начиная со второго года Аренды предельный размер Переменной Арендной платы за Эксплуатационные услуги, указанный в 9.24 Договора, увеличивается ежегодно на 5% (Пять процентов) от предшествующего размера. При этом, данное увеличение осуществляется без заключения Сторонами дополнительных соглашений путем направления Арендодателем уведомления в адрес Арендатора не менее чем за один месяц до предполагаемой даты увеличения.

Обеспечительный платеж:

9.26. Обеспечительным платежом является денежная сумма, перечисляемая Арендатором Арендодателю для целей обеспечения надлежащего исполнения обязательств Арендатора по уплате Арендной платы и подлежащая возврату Арендатору в соответствии с условиями настоящего Договора. Обеспечительный платеж является способом обеспечения обязательств по Договору, установленным Сторонами в соответствии со статьей 329 Гражданского кодекса РФ.

9.27. Размер Обеспечительного платежа равен размеру основной части Постоянной Арендной платы, указанной в п.9.6 Договора, за 2 (два) месяца Аренды и составляет рублевой эквивалент 107 000,00 (Сто семь тысяч) долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты. Обеспечительный платеж НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения. Обеспечительный платеж подлежит индексации ежегодно на 5% (Пять процентов) на основании счета Арендодателя в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента его выставления.

9.28. Обеспечительный платеж зачитывается в счет оплаты последних двух месяцев Аренды в сумме, оставшейся после вычетов, произведенных Арендодателем, и с учетом востребования Арендатора.

9.29. Арендатор обязуется перечислить Арендодателю согласованный размер Обеспечительного платежа в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора на основании счета Арендодателя об оплате при условии, что Договор к Дате подписания будет подписан обеими Сторонами.

9.30. В случае нарушения Арендатором сроков внесения Арендной платы более чем на 10 (Десять) рабочих дней, Арендодатель вправе в одностороннем порядке производить вычеты из суммы Обеспечительного платежа в счет внесения Арендной платы, о чем обязан уведомить Арендатора. Вычет считается совершенным в день получения Арендатором уведомления о его совершении. Одновременно с этим Арендодатель вправе ограничить доступ в Помещение сотрудникам клиента и посетителям Арендатора при наличии долга по Арендной плате в сумме превышающей размер 50% (Пятьдесят процентов) от размера основной части Постоянной Арендной платы.

9.31. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Арендатором уведомления Арендодателя о вычете суммы из Обеспечительного платежа, Арендатор обязан возполнить Обеспечительный платеж на соответствующую сумму.

9.32. Обеспечительный платеж не подлежит возврату Арендатору в случае расторжения Арендодателем Договора в связи с осуществлением Арендатором условий Договора, а также по окончании, перечисленным в п.11.1 Договора. В остальных случаях Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта возврата Помещения из Аренды с учетом произведенных вычетов из него и при условии отсутствия у Арендатора задолженности по Арендной плате и иным неисполненным Арендатором платежам, предусмотренным Договором. При этом Арендатор вправе при оплате последних месяцев Аренды учесть сумму Обеспечительного платежа, и зачесть в счет внесения Арендной платы за последние месяцы Аренды соответствующую сумму Обеспечительного платежа в соответствии с п. 9.28 Договора.

9.33. В случае расторжения Договора в связи с неправодействием Арендатором Помещения (см. п. 11.4.1 Договора), Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента прекращения действия Договора.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

10.1. В случае вложения Органами власти на Арендодателя административного штрафа за нарушение, связанное с виновными действиями (бездействиями) Арендатора, Арендатор обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя счета на оплату и подтверждающих документов возместить Арендодателю такую сумму штрафа при встречном исполнении Арендодателем обязанности, предусмотренной в п.7.21 Договора.

10.2. При просрочке исполнения денежного обязательства, предусмотренного Договором, нарушившая Сторона обязана уплатить другой Стороне неустойку в размере 0,1% от размера просроченного денежного обязательства за каждый день просрочки.

10.3. За неисполненный возврат или освобождение Помещения с Арендатора сверх Арендной платы взыскивается неустойка в размере 1% (Один процент) от суммы месячной Постоянной Арендной платы за каждый день просрочки.

10.4. При воспрепятствовании Арендатором Арендодателю в доступе в Помещение согласно п.7.1 Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за каждый день нарушения.

10.5. При нарушении Арендодателем Срока передачи Помещения Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 10 (Десять тысяч) рублей за каждый день нарушения.

10.6. В случае не обеспечения по вине Арендодателя круглосуточной и бесперебойной подачи электроэнергии, отопления или водоснабжения к точкам подключения сетей Арендатора к сетям Арендодателя, находящихся в Помещении, или не обеспечения водоотведения от Помещения, а также в случае нарушения Арендодателем п. 7.8 Договора, Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за один час нарушения, но не более 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за один день нарушения, если такое нарушение длилось более одного часа в сутки.

10.6.1. В тех случаях, когда в результате описанных в п. 10.6 Договора нарушений Арендодателя Арендатор не сможет использовать Помещение в соответствии с Разрешенным использованием более 2 (Двух) часов в сутки, помимо уплаты Арендодателем неустойки Арендатор за те дни, когда невозможно было использовать Помещение, освобождается от внесения Арендной платы. При этом, основанием для применения настоящего подпункта Договора является составленный и подписанный Сторонами в обязательном порядке Акт о невозможности фактического использования Помещения Арендатором. В случае, если до конца рабочего дня, следующего за днем прекращения фактического

10

Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

использования Помещением Арендатором. Арендодатель не обеспечит явку своего уполномоченного представителя для составления такого Акта или будет уклоняться от его подписания, то такой Акт подписывается в одностороннем порядке Арендатором с отметкой о неявке Арендодателя или о других причинах, по которым Акт не был подписан Арендодателем. Такой односторонний Акт будет являться основанием для освобождения от внесения Арендной платы за соответствующий период невозможности фактического использования Помещения.

10.7. При нарушении Арендодателем любой из обязанностей, указанных в п.7.16 размер основной части Постоянной Арендной платы в период действия нарушения будет составлять 60% (Шестидесят процентов) от размера основной части Постоянной Арендной платы, действующей в указанный период. Кроме того, переменная часть Постоянной Арендной платы в указанный период начислению не подлежит (для расчета Постоянной Арендной платы не принимается, с основной частью Постоянной Арендной платы не суммируется).

10.8. При нарушении Арендодателем любой из обязанностей, указанной в п.7.23 Договора, Арендодатель одновременно уплачивает Арендатору штраф в размере месячной основной части Постоянной Арендной платы, действующей на момент выявления Арендатором нарушения. Помимо этого штраф основной части Постоянной Арендной платы в период устранения допущенного нарушения будет составлять 80% (Шестидесят процентов) от размера основной части Постоянной Арендной платы, действующей в указанный период (для расчета Постоянной Арендной платы не принимается, с основной частью Постоянной Арендной платы не суммируется).

10.9. При нарушении Арендатором п. 8.13 Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 10 000 (Десяти тысяч) рублей за каждый день выявления нарушения.

10.10. В случае нарушения Арендатором п. 8.21 Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 50 000 (Пятидесяти тысяч) рублей за каждый день выявления нарушения.

10.11. Обязанность по уплате неустойки, штрафа возникает с момента получения нарушившей Стороной соответствующего требования. При этом неустойка уплачивается за весь период просрочки исполнения обязательства.

10.12. Уплата неустойки (штрафа) не освобождает Сторону, допустившую нарушение обязательства, от выполнения данного обязательства.

10.13. Окончание срока действия Договора не освобождает нарушившую Сторону от ответственности за нарушение, которое она допустила в период действия Договора.

11. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, направив Арендатору письменное уведомление, в случае:

11.1.1. если Арендатор нарушил срок внесения Арендной платы в любом размере более чем на 15 (Пятнадцать) дней более двух раз за один календарный год.

11.2. Арендодатель вправе потребовать расторжения Договора в судебном порядке в следующих случаях:

11.2.1. Арендатор использует Помещение не в соответствии с Разрешенным использованием.

11.2.2. Арендатор существенно ухудшает состояние Помещения.

11.2.3. в иных случаях, предусмотренных законодательством.

11.3. Предварительно до направления Арендатору уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, Арендодатель обязан письменно известить Арендатора о наличии с его стороны нарушения, являющегося основанием для одностороннего отказа от исполнения Договора. Право на односторонний отказ от исполнения Договора и соответственно на направление соответствующего уведомления возникает у Арендодателя, если по истечении 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения Арендатором извещения Арендодателя о наличии нарушения Арендатор его не устранил, и нарушение будет действующим.

11.4. Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, направив Арендодателю письменное уведомление, в случае:

11.4.1. если Арендодатель не передал Арендатору Помещение в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента окончания срока передачи Помещения

11.4.2. если в течение 7 (Семи) календарных дней подряд по вине Арендодателя не была обеспечена круглосуточная и бесперебойная подача в точки подключения сетей Арендатора к сетям Арендодателя, находящимся в Помещении, одного из следующих коммунальных ресурсов: электроэнергия, отопление, водоснабжение, или если не было обеспечено водоподведение из Помещения №3 и 5 Договора, а также если в отсутствие нарушения условий договора не исполнены Арендатором своих обязательств по Договору не был обеспечен Арендодателем доступ Арендатору, его контрагентам или Посетителям в Помещение согласно п.7.8 Договора, что повлекло невозможность использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешенным использованием в указанный период, за исключением случаев, когда Арендодатель не несет за это ответственность (см. п.7.6 Договора). Нарушение будет признано таковым, если оно длилось в течение 3 (Трех) часов подряд в сутки или в общей сложности 5 (Пять) часов в течение суток.

11.5. Предварительно до направления Арендодателю уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, Арендатор обязан письменно известить Арендодателя о наличии с его стороны нарушения, являющегося основанием для одностороннего отказа от исполнения Договора. Право на односторонний отказ от исполнения Договора и на направление соответствующего уведомления возникает у Арендатора, если по истечении 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения Арендодателем извещения Арендатора о наличии нарушения Арендодатель его не устранил, и нарушение будет действующим.

11.6. Арендатор вправе потребовать расторжения Договора в судебном порядке в следующих случаях:

11.6.1. если Арендодатель не устранил нарушение любого из обязательств, указанного в п.п.7.16, 7.23 Договора, в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента получения извещения Арендатора о наличии данного нарушения.

11.6.2. в случае несоответствия действительности данного Арендодателем акто-либо из заявлений или гарантий, указанных в разделе 3 Договора, если такое несоответствие повлекло невозможность пользования Арендатором Помещения в соответствии с условиями Договора.

11.6.3. если Здание или Помещение будет разрушено или ему будет причинен ущерб не по вине Арендатора, его

Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

работников, контрагентов или Посетителей, в результате чего Помещение становится непригодным для использования на условиях Договора и осуществления Разрешенного использования, и такие повреждения не могут быть устранены в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента разрушения или причинения ущерба Зданию или Помещению.

11.6.4. Арендодателем создаются препятствия, делающие невозможным использование Помещения Арендатором согласно Разрешенному использованию более 10 (Десяти) календарных дней подряд.

11.7. В случае досрочного расторжения Договора по основаниям, указанным в п.п. 11.1, 11.4 Договора, действие Договора прекращается в срок, указанный в уведомлении, но не ранее чем по истечении 10 (Десяти) рабочих дней от даты получения получателем уведомления о расторжении Договора.

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору, если такое невыполнение/ненадлежащее выполнение явилось прямым следствием обстоятельств непреодолимой силы, что означает чрезвычайные события или обстоятельства, которые неподконтрольны Сторонам и которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными средствами, включая, в частности, стихийные бедствия, войны, революции, мятежи, гражданское восстание, недоброжелательное вторжение инопланетян, принудительные меры Органов власти в связи с национальной чрезвычайной ситуацией, террористические акты, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение, ионизирующее излучение, и любые другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля ситуации, при условии, что такие обстоятельства прямо влияют на исполнение Сторонами своих обязательств.

12.2. Сторона, не выполняющая Договор по причине обстоятельств непреодолимой силы, обязана незамедлительно, но не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их наступления, уведомить другую Сторону в письменном виде о наступлении и прекращении указанных обстоятельств, иначе эта Сторона теряет право ссылаться на такие обстоятельства как на основание освобождения от ответственности. При этом Сторона, ссылаясь на обстоятельства непреодолимой силы, обязана доказать действие этих обстоятельств предоставленным справкой, выданным Торгово-промышленной палатой.

12.3. При наступлении форс-мажорных обстоятельств действие настоящего Договора может быть частично или полностью приостановлено на время действия указанных обстоятельств. В случае, если форс-мажорные обстоятельства длятся более 60 (Шестидесяти) календарных дней, каждая из Сторон имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. К настоящему Договору применяется право Российской Федерации.

13.2. Все разногласия и споры, вытекающие из Договора, подлежат рассмотрению по месту нахождения ответчика. Досудебный порядок урегулирования спора является обязательным. Срок направления ответа на претензию составляет 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента ее получения.

13.3. Уступка прав по Договору возможна только с согласия обеих Сторон.

13.4. Недействительность части условий Договора не влечет недействительность прочих условий Договора.

13.5. Содержание настоящего Договора, условия сотрудничества Сторон подлежат под правовой режим коммерческой тайны.

13.6. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) идентичных по содержанию экземплярах: по одному экземпляру для Арендодателя и Регистрирующего органа, оставшихся 2 (Два) экземпляра – для Арендатора.

13.7. После подписания Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, соглашения о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся Договора, утрачивают юридическую силу, за исключением неоплаченных Сторонами условий предварительного договора (при его наличии).

13.8. Стороны обязуются незамедлительно и в письменном виде извещать друг друга о случаях изменения своих реквизитов, указанных в Договоре. Действия, совершенные по старым адресам, номерам и счетам до поступления уведомления об их изменении, являются надлежаще исполненными.

13.9. Договор состоит из преамбулы и разделов. Разделы состоят из пунктов (п.) и подпунктов (пп.). Неотъемлемой частью Договора являются подписанные Сторонами в его исполнение Приложения и Дополнительные соглашения.

13.10. На момент подписания Сторонами Договора он имеет следующие Приложения:

- Приложение №1: Ситуационный план.
- Приложение №2: План Помещения.
- Приложение №3: Перечень коммунальных услуг.
- Приложение №4: Перечень эксплуатационных услуг.
- Приложение №5: Акт разграничения зон ответственности.
- Приложение №6: Схема размещения Вывески и реламы Арендатора.
- Приложение №7: Форма Акта приема-передачи Помещения в Аренду.
- Приложение №8: Форма Акта возврата Помещения из Аренды.
- Приложение №9: Форма Акта об обороте.

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: ООО «2М Проект»	Арендатор: ООО «Лента»
Место нахождения (фактический адрес): 127055, Москва, ул. Образцова, д.7	Место нахождения (фактический адрес): 197374, Санкт-Петербург, ул. Саушкина, д.112
ОГРН 1117746596980, ИНН 7719794379,	ОГРН 1037832048505, ИНН 7814148471,
КПП 77150101, ОКПО 32631116	КПП 780500001, ОКПО 71385386
ЗАО КБ «Росинтербанк»	Филиал ОПЕРУ ОАО Банк ВТБ в г. Санкт-Петербурге
р/с 4070 2810 7000 5010 2256	Российская Федерация, 192000, г.Санкт-Петербург,
к/с 3010 1810 7000 0000 0518	ул. Большая Морская, д. 30, лит. А

Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № ЕГ-09

и отделение №2 Московского главного территориального управления Центрального банка РФ
БИК 044585518

р/с 4070 2810 5390 0000 4574
к/с 3010 1810 2000 0000 0704
БИК 044030704

Генеральный директор: Бульшикин Е.А. / Бульшикин Е.А. / 27.08.2013 г.

Финансовый директор: Лемменс Я.П.А. / Лемменс Я.П.А. / 20.08.2013 г.

Директор по развитию формата супермаркет: Джон Ромбоуэлл / Джон Ромбоуэлл /



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


Историческое значение: 50

Подлинная государственная регистрация: 08.08.2013

Дата: 07.08.2013

Действительна: 50-50-30/073/2013-109

Регистрационный номер: 50-50-30/073/2013-109



Сторонами: ООО «2М Проект» Юристы: Илья Раффикиев и др.

Дата: 07.08.2013



Акт приема-передачи Помещения в Аренду

г. Егорьевск Московской области

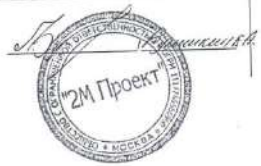
«23» сентября 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «2М Проект», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Лента», именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», в по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт о нижеследующем.

- В соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений от 08.08.2013 года № ЕГ-09 (далее – Договор) Арендодатель передал, а Арендатор принял в Аренду Помещение, расположенное на первом этаже Здания по адресу: Московская обл., г. Егорьевск, ул. Советская, д.4, стр.4, в составе нежилых помещений и площадей, указанных в п. 1.4 Договора и дополнительных соглашениях к нему в редакции на дату подписания настоящего Акта.
- Принятое Арендатором Помещение соответствует условиям Договора. У Арендатора отсутствуют какие-либо возражения и замечания, связанные с техническим состоянием Помещения и его инженерных сетей, за исключением замечаний по недостаткам Помещения, указанным в Приложении №1.
- Показания приборов учета. Объемы потребленных Арендатором коммунальных ресурсов будут определяться на основании приборов учета, устанавливаемых в Помещении Арендатором.
- Настоящий Акт подписан в двух экземплярах и является неотъемлемой частью Договора.

СДАЛ Арендодатель: ООО «2М Проект»

ПРИНЯЛ Арендатор: ООО «Лента»



Копии предоставленных документов (27/41)

Дополнительное соглашение № 1 от 08.08.2013 2013 г. к Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № EG-09

**Дополнительное соглашение №1
к Договору аренды нежилых помещений
№ EG-09 от «08» августа 2013 г.**

г. Санкт-Петербург

08 марта 2018 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Лента», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора практики по недвижимости Маскина Михаила Юрьевича, действующего на основании доверенности от 07 февраля 2017 года, зарегистрированной в реестре № 4-1602, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту – «Соглашение») к Договору аренды нежилых помещений № EG-09 от «08» августа 2013 г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с регистрацией 20.07.2017 г. права общей долевой собственности владельца инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Активно пять» на здание (Нежилое здание, Магазин «Самохвал»), расположенное по адресу: Московская область, Егорьевский р-н, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, строение 4 (кадастровый номер: 50:30:0000000:1729) (далее по тексту – «Объект недвижимости»), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50:30:0000000:1729-50/030/2017-16 от 20.07.2017, и переданной Объекта недвижимости в доверительное управление Арендодателю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50:30:0000000:1729-50/030/2017-19 от 20.07.2017, Стороны взаимно согласились:

1.1. Изложить первый абзац преамбулы Договора в новой редакции следующего содержания: «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно пять» (ОГРН 107759966756, ИНН/КПП 7723627413/770401001), зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местонахождением по адресу: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16, в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и».

1.2. Изменить п. 9.6 раздела 9 Договора и изложить его в следующей редакции: «9.6. Начиная с третьего месяца Аренды Помещения размер Постоянной Арендной платы будет составлять 4% (Четыре процента) от товарооборота магазина, расположенного в Помещении, в месяц, но не менее размера рублевого эквивалента основной части Постоянной Арендной платы (Ао), в месяц.

Расчет Постоянной Арендной платы осуществляется по следующей формуле: $Aл = Aо + Aв$, в рублях, где:

Ал – ежемесячная Постоянная Арендная плата;
Ао – основная часть Постоянной Арендной платы,
Ав – рублевый эквивалент 53 500 (Пятьдесят три тысячи пятьсот) долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты (НДС нечислится согласно п. 9.7 Договора);
Ае – переменная часть Постоянной Арендной платы, зависящая от величины выручки, и определяемая по формуле: $Aв = B * 0,04 - Aо$, где:
В – фактическая выручка Арендатора от розничной торговли в Помещении, за календарный месяц, предшествующий отчетному, включая НДС. Выручка определяется исходя из поступлений, связанных с расчетами за реализованные Арендатором в Помещении товары (работы, услуги), совершенных путем наличных расчетов, проведенных через контрольно-кассовую технику, а также с использованием банковских карт.
 Отрицательная величина **Ав** принимается равной нулю.»

1.3. Изменить порядок расчетов Постоянной Арендной платы в связи с тем, что Арендодатель является плательщиком НДС, и на основании п. 9.7 раздела 9 Договора с 20.07.2017 года размер Постоянной Арендной платы увеличивается на сумму НДС по ставке в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.4. В пункте 9.24 раздела 9 Договора словосочетание «НДС не облагается, в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения» заменить на словосочетание «в том числе НДС, который взимается по ставке, установленной действующим законодательством РФ.».

1.5. Внести изменения в реквизиты Арендодателя раздела 14 Договора «РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН» и изложить в следующей редакции:

Арендодатель: «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно пять»
 Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16
 ОГРН 107759966756, ИНН 7723627413, КПП 770401001
 р/с 4070181000000000455 в АО «Газпромбанк», г. Москва,
 к/с 30101810200000000823, БИК 044525823».

1.6. Изменить п. 1.4 раздела 1 Договора и изложить его в следующей редакции: «1.4. «Помещение» означает расположенные на первом этаже Здания нежилые помещения общей площадью 1340,8 кв. м, а именно: лит. Б комнаты №№ 4, 6-15, 20-29, лит. Б1 комнаты №№ 31-33. Нумерация помещений приведена в соответствии с Техническим паспортом, выданным Московским областным филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» 25 июля 2014 года. Местоположение и границы Помещения обозначены на Плане Помещения (Приложение № 2).».

1.7. Изменить Приложение № 2 к Договору (План Помещения) и изложить его в редакции Приложения № 1 к Соглашению.

Дополнительное соглашение № 1 от 08.08.2013 2013 г. к Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № EG-09

2. Арендодатель обеспечивает предоставление Коммунальных и Эксплуатационных услуг Арендатору и вправе по своему усмотрению привлекать третьих лиц, для целей обеспечения Арендатора Коммунальными ресурсами и Эксплуатационными услугами, при этом Арендодатель (то есть КСП Капитал УА ООО) будет оставаться ответственным перед Арендатором за действия и/или бездействия привлеченных лиц.

3. Определить, что оплата неустойки и возмещение убытков, возникшие в результате изменения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, в случаях, когда они подлежат возмещению с Арендодателя, оплачивается за счет собственного имущества КСП Капитал УА ООО, в соответствии с требованиями пункта 7 статьи 41 Федерального закон от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

4. Стороны пришли к соглашению, что Арендодатель претензий к Арендатору по уплате Постоянной Арендной платы за июль, август, сентябрь, октябрь 2017 года не имеет; неустойка за нарушение сроков оплаты Арендной платы за указанный выше период не начисляется и Арендатором не уплачивается.

5. Стороны пришли к соглашению, что Переменная Арендная плата за потребленные Коммунальные ресурсы вносится в порядке, предусмотренном Договором, с учетом следующего:

- Переменная Арендная плата за потребленную электрическую энергию по 14.09.2017 оплачивается предыдущему арендодателю, указанному в прежней редакции Договора, а начиная с 15.09.2017 г. – Арендодателю;

- Переменная Арендная плата за холодное водоснабжение и водотопление, потребленное по 31.07.2017, оплачивается предыдущему арендодателю, указанному в прежней редакции Договора, а начиная с 01.08.2017 г. – Арендодателю;

- Переменная Арендная плата за потребленную горячее водоснабжение и отпуск тепловой энергии по 31.07.2017 оплачивается предыдущему арендодателю, указанному в прежней редакции Договора, а с 01.08.2017 г. – Арендодателю.

6. Арендодатель подтверждает, что вопрос по перечислению Обеспечительного платежа Предыдущим арендодателем Арендодателю, Арендодатель урегулирует самостоятельно без привлечения Арендатора. Во избежание сомнений обязанность Арендатора по уплате Обеспечительного платежа считается исполненной надлежащим образом, кроме того, все положения Договора о возврате Обеспечительного платежа Арендодателем Арендатору сохраняют силу независимо от фактической передачи Обеспечительного платежа Предыдущим Арендодателем Арендодателю.

7. Остальные положения Договора остаются без изменения.

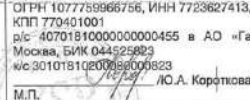

8. Настоящее Соглашение вступает в силу для третьих лиц с даты его государственной регистрации.

9. Стороны договорились, что условия настоящего Соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с «20» июля 2017 года.

10. Предоставление настоящего Соглашения для государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий орган осуществляется силами и за счет Арендодателя. Арендатор обязуется оказывать необходимое содействие и предоставлять все необходимые документы для регистрации настоящего Соглашения незамедлительно после получения запроса от Арендодателя.

11. Настоящее Соглашение составлено и подписано в 4 (Четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Арендодателя и Регистрирующего органа и два экземпляра для Арендатора.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

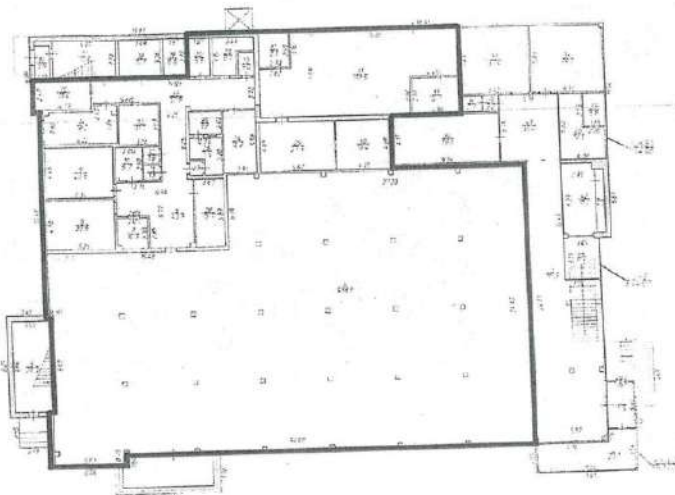
Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно пять» Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16 Адрес для почтовых отправлений: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16 ОГРН 107759966756, ИНН 7723627413, КПП 770401001 р/с 4070181000000000455 в АО «Газпромбанк», г. Москва, БИК 044525823 к/с 30101810200000000823	ООО «Лента» Юридический адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 112, литер Б ИНН 7814148471 КПП 781401001 ОГРН 1037832048605 ОКПО 71385386 Филиал ОПЕРУ ПАО Банк ВТБ в г. Санкт-Петербурге Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 30, лит. А БИК 044030301 р/с 4070281030900004574 к/с 30101810200000000823
М.П.  Ю.А. Короткова/	М.П.  /Маскин М.Ю./

Дополнительное соглашение № 1 от 05.03.2014 г. к Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09

Приложение № 1
К Дополнительному соглашению № 1 от 05.03.2014 г.
К Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09

Приложение № 2
К Договору аренды нежилых Помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09

План 1 этажа



Границы Помещения обведены зеленой линией

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «ХСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно пять»	ООО «Пента» Юридический адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, улица Саушкина дом 112, литер Б
 Ю.А. Короткова	 М.И. Маслин



г. Москва Договор аренды № А5/10-18 08 октября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Открытым паевым инвестиционным фондом некачественности «Активно пять», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель **Набиев Аселонхужда Бустонович** (ОГРНИП: 31750500006698), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а каждый в отдельности - «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор» и/или «настоящий Договор») о нижеследующем.

Термины, используемые в Договоре

«Здание» означает нежилое двухэтажное здание (далее по тексту также - «ТЦ»), находящееся по адресу: Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4, кадастровый номер: 50:30:0000000.1729.

«Коммунальные расходы» означает суммы, эквивалентные стоимости потребляемых в Помещениях коммунальных услуг, в том числе: электроэнергия, теплоснабжения, водоснабжения, канализации, водоотведения сточных вод и сброса загрязняющих веществ в составе сточных вод.

«НДС» означает налог на добавленную стоимость, предусмотренный законодательством Российской Федерации, и/или иной подобный налог, который может быть введен в соответствии с законодательством Российской Федерации.

«Обеспечительный платеж» означает сумму в размере, указанном в п.4.5 настоящего Договора, который является способом обеспечения исполнения обязательств Арендатора по настоящему Договору. Во избежание сомнений, Обеспечительный платеж не является задатком, а является способом обеспечения обязательств, согласно ст. 381.1, 381.2 Гражданского кодекса Российской Федерации.

«Прилегающая территория» означает территорию, прилегающую к Зданию, в котором находится Помещение.

«Работы Арендатора» означает любые работы по отделке, улучшениям или дополнениям в Помещениях, которые могут быть произведены Арендатором или подрядчиками Арендатора в течение срока аренды по настоящему Договору в целях приведения Помещений в соответствие с потребностями Арендатора согласно условиям настоящего Договора.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещения (далее по тексту - «Помещения») общей площадью 1435,40 (Одна тысяча четыреста тридцать пять 4/10) кв.м., состоящее из комнаты №5 на 1 (первом) этаже и комнат №№1-7, 9-19 на 2 (втором) этаже Здания, на срок, указанный в настоящем Договоре, а Арендатор обязуется принять Помещения согласно условиям настоящего Договора, своевременно оплачивать арендную плату и другие платежи, предусмотренные настоящим Договором, и пользоваться Помещениями в соответствии с условиями настоящего Договора и нормами действующего законодательства РФ.

Нумерация Помещений приведена в соответствии с Техническим паспортом, выданным Московским областным филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» 25 июля 2014 года. Местоположение и границы Помещений обозначены на копии поэтажных планов (Приложение №1 к настоящему Договору).

1.2. На момент заключения настоящего Договора Помещения, сдаваемые в аренду, в составе указанного выше Здания, принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Активно пять» на праве общей долевой собственности, доверительное управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами», (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 50:30:0000000.1729 от 20.07.2017), не заложены, не арестованы, в споре не состоят, не обременены правами третьих лиц.

1.3. Передаваемые в аренду Помещения находятся в нормальном состоянии, отвечающем

1

требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым жилым помещениям, используемым для административных, коммерческих и иных целей в соответствии с назначением арендуемого объекта.

1.4. Целевое назначение использования Помещений: магазин одежды, обуви и товаров для дома.

1.5. Использование Арендатором площади меньшего размера, чем предусмотрено настоящим Договором, в том числе, если площадь уменьшилась в результате проведения Работ Арендатора, не освобождает его от обязанности вносить плату за пользование всеми Помещениями в соответствии с разделом 4 настоящего Договора в полном объеме.

2. Порядок передачи Помещений

2.1. Передача Помещений от Арендодателя Арендатору оформляется Актом приема-передачи жилых помещений в аренду, который составляется в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон (Приложение №3 к настоящему Договору).

2.2. При истечении срока аренды или при досрочном расторжении настоящего Договора, Арендатор обязан вернуть Помещения Арендодателю по Акту возврата жилых помещений (Приложение №4 к настоящему Договору) и освободить Помещения от принадлежащего Арендатору имущества в день прекращения настоящего Договора.

2.3. При прекращении настоящего Договора Арендатор обязан передать Арендодателю Помещения в том состоянии, в котором они были приняты Арендатором с учетом нормального износа и произведенных неотделимых улучшений. Если Арендатор не возвратит переданные в аренду Помещения либо возвратит их невовремя, Арендодатель вправе требовать внесения платы за аренду за все время простоя, а также возмещения убытков, возникших у Арендодателя при невовремяном возврате Арендатором Помещений.

2.4. В случае уклонения Арендатора от принятия Помещений по Акту приема-передачи жилых помещений в аренду Арендатор уплачивает в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления соответствующего требования от Арендодателя неустойку в размере 50% (Пятидесяти процентов) ежедневного размера арендной платы по ставке, действующей в соответствующий период, за каждый день уклонения от подписания Акта приема-передачи жилых помещений в аренду.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Права и обязанности Арендодателя:

3.1.1. Арендодатель, а также представители организаций по ремонту и обслуживанию зданий имеют право на вход в Помещение с целью их периодического осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий использования Помещений в соответствии с настоящим Договором, а также профилактического осмотра и ремонта конструкций, инженерно-технических устройств и устранения аварий. Осмотр может производиться в течение 1 (Одного) рабочего дня Арендатора, в случае необходимости и во вне рабочее время с предварительного уведомления Арендатора не менее чем за 2 (Два) рабочих дня. Осмотр в связи с аварийными ситуациями и авариями может производиться в любое время и Арендатор обязуется предоставлять доступ в Помещения в указанном случае.

3.1.2. Арендодатель имеет право требовать от Арендатора соблюдения правил пользования Помещениями и своевременного внесения арендной платы.

3.1.3. Арендодатель обязуется за свой счет принимать меры по устранению последствий аварий и неисправностей, возникших с инженерными системами, коммуникациями и оборудованием, средствами связи, если указанные неисправности возникли не по вине Арендатора.

3.1.4. Арендодатель обязуется обеспечить Помещения присоединенными электрическими мощностями не менее 5 (Пяти) киловатт для их эксплуатации Арендатором.

3.1.5. Арендодатель обязуется без дополнительной оплаты Арендатором предоставить внутри Помещений, и вправе предоставить также на фасаде Здания, в котором расположены Помещения, место для размещения информации о деятельности Арендатора (вывесок, табличек, информационных стендов), при соблюдении условий пункта 3.2.16 настоящего Договора. Местоположение вывески в письменной форме согласовывается Арендодателем. Дополнительная плата за размещение указанной информации с Арендатора в пользу Арендодателя не взимается.

3.1.6. Арендодатель не отвечает за недостатки зданий в аренду Помещений, которые были им оговорены при заключении настоящего Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещений при заключении Договора или

2

передаче Помещений в аренду.

3.1.7. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору, исполняющему свои обязанности надлежащим образом, преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора аренды на новый срок при прочих равных условиях. Для реализации этого права Арендатор не позднее, чем за 60 (Шестдесят) календарных дней до окончания срока аренды по настоящему Договору, письменно обращается к Арендодателю с заявлением об условиях заключения Договора аренды на новый срок. Арендодатель обязуется дать ответ по новым условиям обязательства, предусмотренные настоящим Договором, не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до окончания срока аренды по настоящему Договору.

3.1.8. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору право пользования площадью прилегающих коридоров, холлов, лестниц, санитарно-технических помещений (в т.ч. санузлов) общего пользования, а также системами общей вентиляции и пожаротушения.

3.1.9. Арендодатель обязуется ежемесячно не позднее 5 (Пятого) числа месяца, следующего за расчетным, предоставлять Арендатору Счёт-фактуру за оказанные услуги путём направления по адресу Арендатора, указанному в Договоре, курьерской службой или ценным письмом с уведомлением о вручении. Моментом передачи указанных документов является получение данных документов уполномоченным представителем Арендатора.

3.1.10. Арендодатель имеет право приостановить предоставление коммунальных ресурсов и иных услуг на период, в течение которого Арендатором нарушаются обязательства, предусмотренные настоящим Договором, не используя право, предусмотренное п.5.3.1. настоящего Договора.

3.2. Права и обязанности Арендатора:

3.2.1. Арендатор вправе своими силами и за свой счет установить в Помещениях оборудование, которое ему необходимо для осуществления коммерческой деятельности.

3.2.2. Арендатор вправе самостоятельно устанавливать режим эксплуатации (работы) Помещений по целевому назначению (в рамках часов работы всего ЦО).

3.2.3. Арендатор обязан использовать Помещения исключительно по целевому назначению, не ухудшать своими действиями техническое состояние Помещений, содержать Помещения в полной исправности, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность, соблюдать правила техники безопасности, а также обеспечивать надлежащее санитарное состояние Помещений. Арендатор не вправе проносить в Помещения или хранить в Помещениях какие-либо легко воспламеняющиеся материалы и вещества (исключение составляет упаковочная таря), горючие, взрывоопасные и токсичные жидкости, материалы и вещества.

3.2.4. Арендатор обеспечивает своими силами и за свой счет круглосуточную охрану Помещений и находящегося в нем имущества Арендатора.

3.2.5. Арендатор обязан следить за техническим состоянием проходящих в Помещениях коммуникаций, инженерных систем и оборудования. При обнаружении неисправностей инженерных систем и оборудования, а также в случае возникновения аварийной ситуации в Помещениях, Арендатор обязан немедленно информировать об этом Арендодателя. Если указанные неисправности возникли по вине Арендатора, то устранение их последствий осуществляется за счет Арендатора в полном объеме.

3.2.6. Арендатор обязан обеспечить эксплуатацию электроустановки помещений в соответствии с действующими Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭЭП). Арендатор обязуется обеспечить безопасную эксплуатацию оборудования, относящегося к системе электроснабжения, не изменять схемы электроснабжения Помещений без согласования с Арендодателем, не допускать перегрузки системы электроснабжения и ее отдельных компонентов путем подключения избыточного количества потребляющих электроприборов, не подключать неисправных электроприборов.

3.2.7. Арендатор обязан своевременно вносить арендную плату и иные платежи в соответствии с Договором.

3.2.8. Если Арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения переданных в аренду Помещений, неотделимых без вреда для Помещений, Арендатор не имеет права после прекращения настоящего Договора на возмещение стоимости этих улучшений.

3.2.9. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет получить все документы, необходимые ему для осуществления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации своей деятельности в Помещениях согласно их целевому назначению, указанному в п.1.4. настоящего Договора.

3.2.10. Арендатор обязан содержать Помещения в полной исправности и надлежащем

3

санитарном состоянии в соответствии с требованиями санитарных норм, соблюдать правила пожарной безопасности, соблюдать правила техники безопасности, действующие на территории Российской Федерации. В случае возникновения пожаров в предоставляемых в аренду Помещениях по вине Арендатора, ответственность несет Арендатор в полном объеме.

3.2.11. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования Арендатор обязан немедленно сообщить об этом Арендодателю посредством телефонной связи и электронной почты.

3.2.12. Арендатор обязан своевременно за счет собственных средств производить текущий и капитальный ремонт Помещений.

3.2.13. Арендатор не вправе проводить реконструкцию (перепланировку) Помещений и иные неотделимые улучшения без письменного согласия Арендодателя.

В случае проведения Арендатором работ по реконструкции (перепланировке) Помещений Арендатор обязан за свой счет:

- согласовать работы по реконструкции (перепланировке) во всех необходимых органах и инстанциях и передать подлинники всех согласований Арендодателю;
- получить и передать Арендодателю документы БТИ без отметки о произведенной не согласованной реконструкции (перепланировке) Помещений.

Арендатор обязуется выложить (получить) и передать Арендодателю предусмотренные настоящим пунктом Договора согласования и документы в срок, не превышающий 6 (Шесть) месяцев с даты проведения реконструкции (перепланировки) Помещений.

3.2.14. Если Помещения в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер придут в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает их за свой счет своими силами или силами третьих лиц, либо в течение 20 (Двадцати) дней на основании письменного требования Арендодателя возмещает последнему документально подтвержденные расходы на восстановление нормального состояния Помещений.

3.2.15. Арендатор не вправе сдавать Помещения в субаренду или пользование третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

3.2.16. Арендатор обязан предварительно письменно согласовывать с Арендодателем размещение любых рекламных конструкций на фасаде Здания, в котором находятся Помещения, и берет на себя все расходы, необходимые для установки и использования данных конструкций. Арендатор самостоятельно согласовывает размещение таких рекламных конструкций в органах власти, при этом все штрафы за незаконное размещение рекламных конструкций оплачивает вовремя и самостоятельно. В случае причинения вреда третьим лицам и/или их имуществу в результате некачественного монтажа рекламных конструкций, Арендатор самостоятельно несет ответственность в полном объеме.

3.2.17. Арендатор вправе без дополнительной оплаты Арендодателю и без дополнительного согласования с Арендодателем, размещать на внутренних стенах и витринах Помещений вывески и объявления (в том числе рекламные), которые индивидуализируют осуществляемую Арендатором деятельность и/или реализуемую им продукцию, при условии соблюдения Арендатором действующего законодательства Российской Федерации в области размещения рекламы и получения при необходимости официального разрешения на размещение рекламы (рекламной информации) в компетентных органах.

3.2.18. Арендатор вправе при наличии письменного разрешения Арендодателя указывать адрес Помещений в целях рекламы своей деятельности.

3.2.19. Арендатор обязуется самостоятельно получить все лицензии, разрешения, согласия и сертификаты органов власти и третьих лиц, необходимые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для использования Помещений в соответствии с разрешенным использованием, и обеспечить поддержание таких документов в силе на протяжении всего срока аренды по настоящему Договору. По требованию Арендодателя, Арендатор обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты запроса предоставить Арендодателю для ознакомления оригиналы всех документов, которые должны быть получены Арендатором в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также передать Арендодателю заверенные Арендатором копии таких документов.

3.2.20. Арендатор обязан не использовать парковку для складирования какого-либо имущества, мусора, для осуществления погрузки/выгрузки товара, а также не препятствовать проезду на территории парковки других транспортных средств.

4

4. Платежи

4.1. Арендатор обязан своевременно выплачивать Арендодателю Постоянную часть арендной платы в следующем порядке:

4.1.1. За период с даты подписания акта приема-передачи нежилых помещений в аренду по 31.10.2019 Постоянная часть арендной платы составляет 75 757 (Семьдесят пять тысяч семьсот пятьдесят семь) рублей 57 копеек, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством, и оплачивается в следующий за днем подписания настоящего Договора рабочий день;

4.1.2. За период с 01.11.2019 по 30.11.2019 Постоянная часть арендной платы составляет 90 909 (Девяносто тысяч девятьсот девять) рублей 09 копеек, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством;

4.1.3. За период с 01.12.2019 по 28.02.2020 Постоянная часть арендной платы составляет 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством, в месяц.

4.1.4. За период с 01.03.2020 по 18.09.2020 Постоянная часть арендной платы составляет 833 333 (Восемьсот тридцать три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством, в месяц.

4.1.5. За период с 19.09.2020 по 18.09.2021 Постоянная часть арендной платы составляет 883 333 (Восемьсот восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством, в месяц.

4.1.6. За период с 19.09.2021 по 18.09.2022 Постоянная часть арендной платы составляет 936 333 (Девятьсот тридцать шесть тысяч триста тридцать три) рубля 33 копейки, кроме того НДС по ставке, предусмотренной действующим законодательством, в месяц.

4.2. Оплата арендной платы, указанной в пп.п.4.1.2-4.1.6 настоящего Договора, производится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре или сообщенный им отдельно, не позднее 5 (Пятого) числа каждого оплачиваемого месяца. В случае, если оплата осуществляется за период менее месяца, арендная плата оплачивается пропорционально количеству календарных дней аренды. Если 5 (Пятое) число месяца выпадает на выходные или нерабочие дни оплата производится не позднее чем в первый рабочий день после 5 (Пятого) числа месяца.

4.3. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором, возмещено не подлежит. Неотделимые улучшения, к которым в том числе относят системы освещения, кондиционирования, пожарной сигнализации и пожаротушения, остаются за Арендодателем.

4.4. Арендатор при расторжении настоящего Договора проводит сверку взаимных расчетов с Арендодателем с подписанием акта взаимных расчетов.

4.5. В целях обеспечения надлежащего исполнения своих обязательств по внесению арендной платы и сохранности Помещений, Арендодатель устанавливает Обеспечительный платеж в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20% – 166 666 (Сто шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек. Арендатор в следующий за днем подписания настоящего Договора рабочий день вносит Обеспечительный платеж путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

При увеличении размера арендных платежей, в том числе в случаях, указанных в пп.п.4.1.5-4.1.6 настоящего Договора, Арендатор обязан обеспечить наличие Обеспечительного платежа в сумме, равной ежемесячной ставке Постоянной части арендной платы.

4.6. Арендодатель, в случае неисполнения Арендатором обязательств, указанных в пп.п.3.2.3-3.2.7, 3.2.10-3.2.17 настоящего Договора, повлекшего причинение ущерба Помещениям и/или иному имуществу Арендодателя, производит возмещение причиненного ущерба из Обеспечительного платежа с последующим письменным уведомлением Арендатора об этом в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты возмещения.

4.7. Арендатор в течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения уведомления, предусмотренного п.4.6 настоящего Договора, обязан оплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления первоначального размера Обеспечительного платежа.

4.8. Обеспечительный платеж засчитывается в качестве Постоянной части арендной платы за 1 (Один) последний месяц срока аренды по настоящему Договору.

4.9. Все платежи и налоги за земельный участок, на котором расположено Здание, входят в сумму арендной платы, и Арендатором дополнительно не оплачиваются.

4.10. Арендатор дополнительно к Постоянной части арендной платы оплачивает Переменную

5

часть арендной платы ежемесячно в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента предоставления следующих надлежаще оформленных документов:

- счета;
- счета-фактуры;
- акта оказанных услуг, включая расчет стоимости потребленных услуг.

4.10.1. В отношении тех коммунальных услуг, стоимость которых может быть определена на основании показаний приборов учета, отдельно измеряющих их потребление в Помещениях, размер Коммунальных расходов определяется путем умножения объема потребления в Помещениях, измеренного приборами учета, на тарифы соответствующих ресурсоснабжающих организаций;

4.10.2. В отношении тех коммунальных услуг, стоимость которых не может быть определена на основании показаний приборов учета, отдельно измеряющих их потребление в Помещениях, размер Коммунальных расходов определяется исходя из соотношения площади Помещений к площади Здания;

4.10.3. Стороны особо оговаривают, что в случае установки какого-либо оборудования в Здании, обслуживающего исключительно Помещения, либо размещения сетовых вывесок Арендатора на Здании или на Прилегающей территории, стоимость электроэнергии, потребленной таким оборудованием и световыми вывесками будет оплачиваться Арендатором в размере 100% (ста процентов) на основании расчетов управляющей компании и/или Арендодателя, учитывающих потребление электроэнергии таким оборудованием и вывесками в сроки, установленные настоящим Договором.

4.11. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором, все суммы платежей, которые подлежат оплате Арендатором Арендодателю в соответствии с настоящим Договором, указаны без учета НДС, в случае если в соответствии с законодательством Российской Федерации эти суммы платежей облагаются НДС, сумма НДС (по действующей на дату платежа ставке, предусмотренной законодательством Российской Федерации) подлежит оплате Арендатором в том же порядке, что и сами суммы платежей.

4.12. Любой платеж по настоящему Договору считается осуществленным Арендатором в момент зачисления средств на корреспондентский счет банка Арендодателя. В случае, если иное не указано в настоящем Договоре, платежи должны быть осуществлены Арендатором в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты выставления Арендодателем счета.

4.13. Все платежи по настоящему Договору осуществляются без права Арендатора на зачет или удержание каких-либо сумм. Во избежание сомнений зачет встречных требований возможен только по согласию Сторон, оформленному в письменном виде. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации Арендатор обязан производить вычеты или удержания из платежей, причитающихся Арендодателю по настоящему Договору, то сумма, подлежащая оплате Арендатором, увеличивается таким образом, чтобы обеспечить получение Арендодателем суммы, равной той, которая была бы им получена в отсутствие указанного вычета или удержания.

4.14. В качестве обеспечения исполнения Арендатором обязательств по настоящему Договору Арендодатель вправе удерживать любое имущество, являющееся собственностью или находящееся во владении и/или пользовании Арендатора, а также вводить ограничения и/или запрет на его вывоз (вывоз) за пределы Здания (включая парковку) до момента устранения Арендатором указанных нарушений, связанных с исполнением обязательств в полном объеме.

5. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Настоящий Договор заключен на срок до 18 сентября 2022 года.

5.2. Арендатор обязуется письменно сообщить Арендодателю о предстоящем освобождении арендуемых Помещений при досрочном расторжении Договора в случаях, установленных пп.5.3.2. настоящего Договора или п.5.4 настоящего Договора, и сдать Помещения по Акту возврата нежилых помещений (Приложение №4 настоящего Договора) в соответствии с п.2.3. настоящего Договора.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке ранее срока окончания его действия:

5.3.1. по инициативе Арендодателя по истечении 10 (Десяти) календарных дней с момента направления уведомления о расторжении:

- при использовании Помещений не по назначению, указанному в п.1.4 настоящего Договора;
- если состояние переданных в аренду Помещений ухудшено, за исключением случая, когда ущерб и (или) неисправность возникли по вине Арендодателя;
- если Арендатор более 2 (Двух) раз в течение календарного года нарушил установленные

6

Договором ероки платежей;

- если Арендатор 2 (Два) и более раз подряд нарушил требования действующего законодательства, включая, но не ограничиваясь, законодательства в области защиты прав потребителей и в области пожарной безопасности;
- если Арендатор необоснованно не допускает в Помещения представителей Арендодателя или представителей организаций по ремонту и обслуживанию зданий согласно п.3.1.1. настоящего Договора.

При наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения Арендатором неисполненного обязательства в течение 20 (Двадцати) календарных дней.

5.3.2. по инициативе Арендатора по истечении 60 (шестьдесят) календарных дней с момента направления уведомления о расторжении:

- если Арендодатель не производит капитального или текущего ремонта Здания (за исключением капитального и текущего ремонта Помещений, являющегося в соответствии с настоящим Договором обязанностью Арендатора);
- если Помещения в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажутся в состоянии, непригодном для использования;
- если Арендатор не может использовать Помещения по назначению, указанному в п.1.4. настоящего Договора.

При наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств Арендатор вправе требовать досрочного расторжения Договора только после направления Арендодателю письменного предупреждения о необходимости устранения обстоятельств, указанных в настоящем подпункте Договора, в течение 20 (Двадцати) календарных дней, если более поздний срок не предусмотрен в таком уведомлении.

5.4. При отсутствии указанных в пп.п.5.3.1. и 5.3.2 Договора случаев Стороны имеют право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив другую Сторону за 90 (Девяносто) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

5.5. Стороны пришли к соглашению, что с даты подписания настоящего Договора обими Сторонами и до даты его государственной регистрации настоящий Договор считается заключенным как краткосрочный договор аренды на срок 360 (Триста шестьдесят) дней.

В случае если в течение 360 (Трехсот шестидесяти) дней с момента подписания настоящего Договора обими Сторонами не будет произведена его государственная регистрация, настоящий Договор как краткосрочный договор аренды автоматически продлигруется (считается заключенным вновь без необходимости подписания дополнительного соглашения либо текста нового договора) на указанных в нем условиях на тот же срок – 360 (Триста шестьдесят) дней.

Автоматическая пролонгация настоящего Договора как краткосрочного договора аренды возможна не более 3 (Трех) раз подряд. Автоматическая пролонгация краткосрочного договора аренды является добровольно принятым на себя Сторонами обязательством, возникшим из настоящего Договора согласно п.1. ст.421 ГК РФ.

Возврат Помещений Арендатором и передача Помещений Арендодателем по соответствующим актам при пролонгации краткосрочного договора аренды не производится.

5.6. Стороны договориваются, что Арендатор по настоящему Договору имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок и на новых коммерческих условиях. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о своем намерении воспользоваться указанным правом не менее, чем за 6 (Шесть) месяцев до окончания срока Договора.

Стороны обязуются согласовать новые коммерческие условия и заключить дополнительное соглашение к Договору или новый договор аренды не менее, чем за 4 (Четыре) месяца до даты окончания срока аренды по настоящему Договору, в противном случае настоящий Договор прекращает свое действие в последний день срока аренды. Арендодатель настоящим возмещает против использования Помещений Арендатором после истечения срока Договора.

5.7. Во избежание споров, любая задержка освобождения и передачи Помещений Арендатором Арендодателю в случае досрочного прекращения настоящего Договора, включая неподписание Акта возврата нежилых помещений, не будет считаться продлением срока аренды и не будет выражать согласие Арендодателя на продление срока аренды.

5.8. Если по прекращении действия настоящего Договора Арендатор оставит в Помещениях какое-либо имущество, таким бездействием Арендатор откажется от своего права собственности на указанное имущество и примет на себя всю ответственность за имущество любого третьего лица,

7

оставшееся в Помещениях, и КСП Капитал УА ООО, по своему выбору, может вывезти и хранить на складе все вышеуказанное имущество или его часть таким способом, какой посчитает необходимым, а Арендатор обязан возместить Арендодателю и/или КСП Капитал УА ООО все возникшие в связи с этим расходы.

При этом Арендодатель и КСП Капитал УА ООО не будут нести ответственности за утерю и/или порчу указанного имущества перед Арендатором или третьими лицами. Риск порчи, утраты и/или гибели указанного имущества будет нести Арендатор.

Арендодатель и/или КСП Капитал УА ООО может также распорядиться указанным имуществом по своему усмотрению. При этом Арендатор возместит Арендодателю и/или КСП Капитал УА ООО все документально подтвержденные убытки и расходы, понесенные Арендодателем и/или КСП Капитал УА ООО в связи с требованиями третьих лиц или самого Арендатора, предъявленными ему в отношении указанного имущества, а также возместит Арендодателю и/или КСП Капитал УА ООО и/или любым третьим лицам все понесенные обоснованные расходы, связанные с вывозом, распоряжением или хранением указанного имущества.

5.9. Настоящий Договор как долгосрочный договор аренды вступает в силу с даты его государственной регистрации, а как краткосрочный договор аренды – с даты его подписания.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

6.2. В случае просрочки оплаты предусмотренных Договором платежей, т.е. неуплаты в срок, определенный Договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени из расчета 0,5% (Ноль целых пять десятых) процента от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

6.3. За просрочку возврата переданных в аренду Помещений в установленный Договором срок, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых) процента ставки Постоянной части арендной платы за каждый день просрочки.

6.4. За нарушение Арендатором обязательств нефинансового характера, а также за утерю первичных документов, Арендодатель вправе применить штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей, уплачиваемый Арендатором за каждый день задержки исполнения обязательств, а также иного нарушения нефинансовых обязательств (т.е. не являющихся обязательствами по совершению платежа), предусмотренных настоящим Договором, начиная с даты, следующей за датой истечения срока, предоставляемого Арендатору для устранения конкретного нарушения.

Срок, предоставляемый Арендатору для устранения нарушения, указывается в соответствующем уведомлении Арендодателя и должен быть не менее срока, технически возможного и необходимого для устранения такого нарушения.

В случае, если нарушение не носит длительный характер, штраф в размере, указанном в настоящем пункте Договора, подлежит взаимно однократно.

Положения настоящего пункта Договора подлежат применению к правонарушениям Сторон в случае, если иные меры ответственности не предусмотрены соответствующими положениями настоящего Договора.

6.5. Неустойка выплачивается на основании письменного требования Стороны, содержащего расчет суммы, предъявляемой к оплате, направленного другой Стороне.

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

6.6. Уплата неустойки и/или возмещение убытков не освобождает должника от исполнения обязательств в натуре.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

7.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п.7.1. Договора, Сторона, обязательства

8

которой затронуты данными обстоятельствами, должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельства, а также копии документов, выданных компетентными органами, удостоверяющих наличие указанных обстоятельств и, по возможности, дающих оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по Договору.

7.3. В случае наступления обстоятельств, указанных в п.7.1. Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют указанные обстоятельства и их последствия.

7.4. Если наступившие обстоятельства, указанные в п.7.1. Договора, и их последствия продолжают действовать более 2 (Двух) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, решаются путем переговоров с применением обязательного претензионного досудебного порядка урегулирования споров.

Сторона, получившая претензию, обязана в письменном виде сообщить направившей ее Стороне о результатах рассмотрения претензии не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения.

8.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в судебном порядке в Арбитражном суде г. Москвы.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и 1 (Один) экземпляр для регистрирующего органа.

9.2. Об изменениях своего наименования, организационно-правовой формы, адресов, органов и уполномоченных представителей, банковских реквизитов или номеров телефонов Стороны обязаны уведомить друг друга не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты изменения с приложением надлежащим образом заверенных копий подтверждающих изменения документов.

Риск исполнения обязательства по прежним реквизитам несет Сторона, несвоевременно исполнившая указанную выше обязанность по уведомлению.

Переписка Сторон, направленная ими по адресам электронной почты, указанным в настоящем Договоре, имеют юридическую силу.

9.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Приложения к настоящему Договору:

1) Постыжные планы с отмеченными на них границами Помещений (Приложение №1);

2) Копия Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимость (Приложение №2);

3) Акт приема-передачи нежилых помещений в аренду (форма) (Приложение №3);

4) Акт возврата нежилых помещений (форма) (Приложение №4).

10. Адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «КСИ Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно пять»	Индивидуальный предприниматель Набиев Аслаухуджа Бустанович
Адрес: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16	ИНН: 504707817567, ОГРНИП: 317505000006698
ИНН: 7723627413, КПП: 770401001	Паспорт: 46 14 677346, выдан Отделением по городскому округу Фрязино Межрайонного ОУФМС России по Московской области 29.10.2014
р/с: 4070181000000000455	Адрес: 141195 Россия, Московская область, Фрязино, ул.60 лет СССР, д.1, кв.126
в Банк ГТБ (АО)	
БИК: 044525823	

к/с: 3010181020000000823
E-mail: rent@kscapital-sim.ru



/Короткова Ю.А./

Регистрация в качестве индивидуального предпринимателя: 21.02.2017 МИФНС №16 по Московской области
E-mail: Miller.8579@mail.ru

/Набиев А.Б./

Приложение №1
к Договору аренды № 15/19-18
от 08.10.2019

Постажный план 1 этажа



Постажный план 2 этажа



Арендодатель
КСИ Капитал УА ООО
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно пять»

 /Короткова Ю.А./

Арендатор
ИП Набиев Аслохужда Буестонович

 /Набиев А.Б./

Приложение №2 к Договору аренды № 05/10-10 от 08.10.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об объекте недвижимости: Объект недвижимости

№ Единого государственного реестра недвижимости объекта недвижимости:

Наименование	Земельный участок
Лист №	Решение 4
Листов листов раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1
Вид документа	Вид документа выписки
24.07.2017	24.07.2017
Кадастровый номер	50:08:0080001:010
Идентификационный номер	50:08:0080001
Дата окончания кадастрового номера	27.09.2017
Генеральный исполнительный указатель номера	Кадастровый номер: 402:001:000:0000:04:000; Местный номер: 04:02:001:0000001:010
Адрес	Московская область, Истринский р-н, с. Вязовый, ул. Советская, д.4, участок 1
Площадь, кв. м	3231.0
Назначение	Вспомогательное
Материал	Материал "Кирпич"
Комплексный вид, а так же вид разрешенного использования	3, с трех сторон улицами 0
Гос. кадастр недвижимости	3001
Гос. кадастр недвижимости	3001
Выдана кадастровый номер	50:08:0080001:010
Владельцы и другие лица, обладающие правами, в отношении объекта недвижимости, в том числе: собственники, и другие лица, обладающие правами	0
Владельцы: ФИО (полное), ИНН-ИНС	Иванов Иван Иванович
Вид зарегистрированного права	Земельный участок
Стороны сделки: объект недвижимости	Стороны сделки: объект недвижимости
Стороны сделки	Иванов Иван Иванович
Подпись, печать	Подпись Иван Иванович

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об объекте недвижимости: Объект недвижимости

№ Единого государственного реестра недвижимости объекта недвижимости:

Наименование	Земельный участок
Лист №	Решение 4
Листов листов раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1
Вид документа	Вид документа выписки
24.07.2017	24.07.2017
Кадастровый номер	50:08:0080001:010
Идентификационный номер	50:08:0080001
Дата окончания кадастрового номера	27.09.2017
Генеральный исполнительный указатель номера	Кадастровый номер: 402:001:000:0000:04:000; Местный номер: 04:02:001:0000001:010
Адрес	Московская область, Истринский р-н, с. Вязовый, ул. Советская, д.4, участок 1
Площадь, кв. м	3231.0
Назначение	Вспомогательное
Материал	Материал "Кирпич"
Комплексный вид, а так же вид разрешенного использования	3, с трех сторон улицами 0
Гос. кадастр недвижимости	3001
Гос. кадастр недвижимости	3001
Выдана кадастровый номер	50:08:0080001:010
Владельцы и другие лица, обладающие правами, в отношении объекта недвижимости, в том числе: собственники, и другие лица, обладающие правами	0
Владельцы: ФИО (полное), ИНН-ИНС	Иванов Иван Иванович
Вид зарегистрированного права	Земельный участок
Стороны сделки: объект недвижимости	Стороны сделки: объект недвижимости
Стороны сделки	Иванов Иван Иванович
Подпись, печать	Подпись Иван Иванович

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об объекте недвижимости: Объект недвижимости

№ Единого государственного реестра недвижимости объекта недвижимости:

Наименование	Земельный участок
Лист №	Решение 4
Листов листов раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1
Вид документа	Вид документа выписки
24.07.2017	24.07.2017
Кадастровый номер	50:08:0080001:010
Идентификационный номер	50:08:0080001
Дата окончания кадастрового номера	27.09.2017
Генеральный исполнительный указатель номера	Кадастровый номер: 402:001:000:0000:04:000; Местный номер: 04:02:001:0000001:010
Адрес	Московская область, Истринский р-н, с. Вязовый, ул. Советская, д.4, участок 1
Площадь, кв. м	3231.0
Назначение	Вспомогательное
Материал	Материал "Кирпич"
Комплексный вид, а так же вид разрешенного использования	3, с трех сторон улицами 0
Гос. кадастр недвижимости	3001
Гос. кадастр недвижимости	3001
Выдана кадастровый номер	50:08:0080001:010
Владельцы и другие лица, обладающие правами, в отношении объекта недвижимости, в том числе: собственники, и другие лица, обладающие правами	0
Владельцы: ФИО (полное), ИНН-ИНС	Иванов Иван Иванович
Вид зарегистрированного права	Земельный участок
Стороны сделки: объект недвижимости	Стороны сделки: объект недвижимости
Стороны сделки	Иванов Иван Иванович
Подпись, печать	Подпись Иван Иванович

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об объекте недвижимости: Объект недвижимости

№ Единого государственного реестра недвижимости объекта недвижимости:

Наименование	Земельный участок
Лист №	Решение 4
Листов листов раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1
Вид документа	Вид документа выписки
24.07.2017	24.07.2017
Кадастровый номер	50:08:0080001:010
Идентификационный номер	50:08:0080001
Дата окончания кадастрового номера	27.09.2017
Генеральный исполнительный указатель номера	Кадастровый номер: 402:001:000:0000:04:000; Местный номер: 04:02:001:0000001:010
Адрес	Московская область, Истринский р-н, с. Вязовый, ул. Советская, д.4, участок 1
Площадь, кв. м	3231.0
Назначение	Вспомогательное
Материал	Материал "Кирпич"
Комплексный вид, а так же вид разрешенного использования	3, с трех сторон улицами 0
Гос. кадастр недвижимости	3001
Гос. кадастр недвижимости	3001
Выдана кадастровый номер	50:08:0080001:010
Владельцы и другие лица, обладающие правами, в отношении объекта недвижимости, в том числе: собственники, и другие лица, обладающие правами	0
Владельцы: ФИО (полное), ИНН-ИНС	Иванов Иван Иванович
Вид зарегистрированного права	Земельный участок
Стороны сделки: объект недвижимости	Стороны сделки: объект недвижимости
Стороны сделки	Иванов Иван Иванович
Подпись, печать	Подпись Иван Иванович

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД

Арендодатель
КСП Капитал УА ООО
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно пять»
/Короткова Ю.А./

Арендатор
ИП Набиев Аслануджа Бустонович
/Набиев А.Б./

Приложение №3
к Договору аренды № 15/19-18
от 08.10.2019

АКТ¹
приема-передачи нежилых помещений в аренду
(форма)

Московская область, г.Егорьевск «___» _____ 20__ года

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

Индивидуальный предприниматель **Набиев Аслонхужда Буатович** (ОГРНИП: 31750500006698), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а каждый в отдельности «Сторона», составили настоящий Акт возврата нежилых помещений (далее – «Акт») к Договору аренды № _____ от «___» _____ 2019 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает нежилые помещения (далее по тексту – «Помещения») общей площадью 1435,40 (Одна тысяча четыреста тридцать пять четыре десятых) кв.м., состоящее из комнаты №5 на 1 (первом) этаже и комнат №№1-7, 9-19 на 2 (втором) этаже нежилого двухэтажного здания, находящегося по адресу: Московская область, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4, указанные на поэтажном плане (Приложение № 1 к Договору).
2. Указанные нежилые помещения осмотрены Арендатором. Техническое состояние нежилых помещений при осмотре удовлетворительная и позволяет их использовать в целях, предусмотренных Договором. Арендатор не имеет претензий к техническому состоянию нежилых помещений.
3. Передаваемые нежилые помещения соответствуют / не соответствуют техническим и санитарным нормам (нужное подчеркнуть).
4. Арендатор не имеет претензий к техническому состоянию коммуникаций, находящихся в нежилых помещениях.
5. Настоящий Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора.

Арендодатель
КСП Капитал УА ООО
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно пять»

 /Короткова Ю.А./

Арендатор
ИП **Набиев Аслонхужда Буатович**

 /Набиев А.Б./

¹ в случае необходимости форма акта может содержать любую информацию, прямо не указанную в настоящем приложении

Приложение №4
к Договору аренды № 15/19-18
от 08.10.2019

Акт возврата¹
нежилых помещений
(форма)

Московская область, г.Егорьевск «___» _____ 20__ года

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

Индивидуальный предприниматель **Набиев Аслонхужда Буатович** (ОГРНИП: 31750500006698), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а каждый в отдельности «Сторона», составили настоящий Акт возврата нежилых помещений (далее – «Акт») к Договору аренды № _____ от «___» _____ 2019 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Арендатор возвратил, а Арендодатель принял нежилые помещения (далее по тексту – «Помещения») общей площадью 1435,40 (Одна тысяча четыреста тридцать пять четыре десятых) кв.м., состоящее из комнаты №5 на 1 (первом) этаже и комнат №№1-7, 9-19 на 2 (втором) этаже нежилого двухэтажного здания, находящегося по адресу: Московская область, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4, указанные на поэтажном плане (Приложение № 1 к Договору).
2. Арендодатель принял Помещения, указанные в п.1 Акта.
3. Стороны взаимных претензий не имеют.
4. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора.

Арендодатель
КСП Капитал УА ООО
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно пять»

 /Короткова Ю.А./

Арендатор
ИП **Набиев Аслонхужда Буатович**

 /Набиев А.Б./

¹ в случае необходимости форма акта может содержать любую информацию, прямо не указанную в настоящем приложении



АКТ¹
 приема-передачи нежилых помещений в аренду

Московская область, г.Егорьевск

08 октября 2019 года

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

Индивидуальный предприниматель Набиев Аслонхужда Бустонович (ОГРНИП: 31750500006698), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а каждый в отдельности «Сторона», составили настоящий Акт возврата нежилых помещений (далее – «Акт») к Договору аренды № 19-18 от 08 октября 2019 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает нежилые помещения (далее по тексту - «Помещения») общей площадью 1435,40 (Одна тысяча четыреста тридцать пять четыре десятых) кв.м., состоящее из комнаты №5 на 1 (первом) этаже и комнат №№1-7, 9-19 на 2 (втором) этаже нежилого двухэтажного здания, находящегося по адресу: Московская область, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4, указанные на поэтажном плане (Приложение № 1 к Договору).
2. Указанные нежилые помещения осмотрены Арендатором. Техническое состояние нежилых помещений при осмотре удовлетворительная и позволяет их использовать в целях, предусмотренных Договором. Арендатор не имеет претензий к техническому состоянию нежилых помещений.
3. Передаваемые нежилые помещения соответствуют / не соответствуют техническим и санитарным нормам (нужное подчеркнуть).
4. Арендатор не имеет претензий к техническому состоянию коммуникаций, находящихся в нежилых помещениях.
5. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора.

Арендодатель
 КСП Капитал УА ООО
 Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно пять»

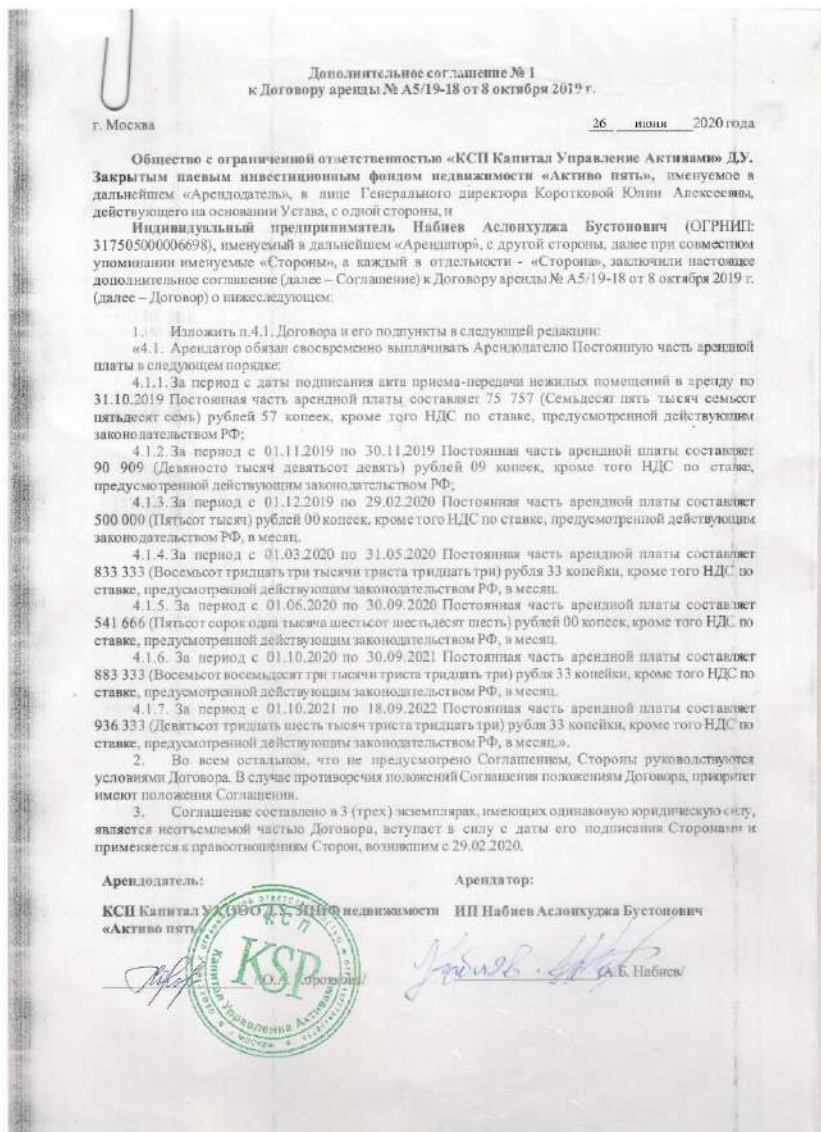

 /Короткова Ю.А./

Арендатор
 ИП Набиев Аслонхужда Бустонович


 /Набиев А.Б./

¹ в случае необходимости форма акта может содержать любую информацию, прямо не указанную в настоящем приложении.

Копии предоставленных документов (38/41)



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

Проведена государственная регистрация
Участия в сделке

дата регистрации 03 «сентября» 2019 года

номер регистрации 50:30:0000000:1729-50/001/2019-23

Государственный регистратор Хушева А.З.

Регистрация осуществлена по месту нахождения объекта,
Управлением Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Государственный регистратор



Ахрапоткова Т.В.



**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА
№ 658/20/166/936**

«17» августа 2020 г.

г. Москва

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника Управления по работе с корпоративными клиентами Департамента страхования непромышленных рисков Блока корпоративного страхования Драгунова Юрия Александровича, действующего на основании Доверенности № 325-Д от 07.02.2020 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно и по отдельности именуемые «сторона», «сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. УСЛОВИЯ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, изложенных в настоящем Договоре, и «ПРАВИЛАХ СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЙ И УБЫТКОВ ОТ ПЕРЕРЫВА В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ («ПОИМЕНОВАННЫЕ РИСКИ») (ТИПОВЫЕ (ЕДИНЬЕ)) № 166» ПАО СК «Росгосстрах» от 18.12.2019 (далее – Правила).
- 1.2. Правила, указанные выше, являются неотъемлемой частью настоящего Договора и прилагаются к нему (Приложение 1 к настоящему Договору).
- 1.3. Договор заключен на основании Заявления на страхование Страхователя и прилагающихся к нему Дополнительных заявлений (Приложение 2 к настоящему Договору).
- 1.4. По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную настоящим Договором страховую премию при наступлении страхового случая, предусмотренного настоящим Договором, возместить причиненные вследствие такого страхового случая убытки в связи с имущественными интересами Страхователя, являющимися объектом страхования, на условиях, обусловленных настоящим Договором и Правилами страхования, и в пределах страховых сумм (лимитов ответственности), указанных в настоящем Договоре.

2. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА

- 2.1. Объектом страхования по настоящему разделу Договора являются имущественные интересы, связанные с риском утраты, гибели (уничтожения) или повреждения имущества, указанного в Перечне застрахованного имущества (далее – Перечне) (Приложение 3 к настоящему договору).
- 2.2. **Страховым случаем** по настоящему разделу Договора являются утрата, гибель (уничтожение) или повреждение застрахованного имущества в результате наступления следующих событий:
 - 2.2.1. пожара, удара молнии, взрыва, падения летательного аппарата;
 - 2.2.2. бури, града;
 - 2.2.3. прочих стихийных бедствий;
 - 2.2.4. повреждения водной из систем водоснабжения, отопления, канализации и аналогичных систем;
 - 2.2.5. кражи с незаконным проникновением, грабежа, разбоя;
 - 2.2.6. преднамеренных действий третьих лиц, направленных на повреждение застрахованного имущества;
 - 2.2.7. наезда транспортных средств, воздействия дыма и звукового удара; с учетом исключений, ограничений и в соответствии с определениями, предусмотренными Правилами страхования.
- 2.3. Выгодоприобретателем по настоящему Договору является:

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У.
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять»

1

2.4. Общая страховая стоимость застрахованного имущества по настоящему разделу Договора на момент заключения настоящего договора, заявленная Страхователем по действительной на базе оценочной стоимости, составляет: 124 066 000,00 (Сто двадцать четыре миллиона шестьдесят шесть тысяч и 00/100) рублей.

2.5. По настоящему разделу Договора установлена общая страховая сумма в размере: 93 049 800,00 (Девяносто три миллиона сорок девять тысяч пятьсот и 00/100) рублей, но не более страховой суммы по отдельным объектам страхования согласно Перечню. Страховая сумма является предельной суммой выплаты страхового возмещения. Выплаты страхового возмещения по всем страховым случаям по соответствующим объектам за весь срок действия договора страхования ни при каких условиях не могут превышать величину страховой суммы, установленной по соответствующему объекту, указанному в Перечне. Общая страховая сумма по настоящему разделу Договора, является максимальным размером ответственности Страховщика по данному разделу Договора. После выплаты страхового возмещения страховая сумма по настоящему договору уменьшается на сумму выплаченного страхового возмещения, при этом страховая сумма считается уменьшенной с момента наступления страхового случая.

2.6. По настоящему разделу Договора устанавливается безусловная франшиза по каждому страховому случаю в размере: 30 000,00 (Тридцать тысяч и 00/100) рублей.

3. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

3.1. Территорией страхования по настоящему Договору является территория непосредственного месторасположения застрахованного имущества, находящегося по адресу:
Московская область, Егорьевский р-н, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, строение 4

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ

- 4.1. Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «21» августа 2020 г. и действует по 24 часа 00 минут «20» августа 2021 г.
- 4.2. Настоящий Договор прекращается до истечения срока, на который он был заключен, в случаях, предусмотренных в п.8.4., п.8.5. – п.8.12. Правил страхования и действующими законодательством Российской Федерации.
- 4.3. Страхователь вправе отказаться от настоящего Договора в любое время, если к моменту отказа возможность наступления страхового случая не отпала по обстоятельствам иным, чем страховой случай. О намерении досрочного прекращения договора страхования Страхователь обязан уведомить Страховщика не менее чем за 30 (Тридцать) дней до предполагаемой даты прекращения настоящего Договора. При досрочном прекращении настоящего Договора по требованию Страхователя уплаченная Страховщику страховая премия не подлежит возврату, за исключением случаев, указанных в п.4.4. настоящего Договора.
- 4.4. Если Страхователь отказался от настоящего Договора до вступления настоящего Договора в силу, уплаченная Страховщику по настоящему Договору премия подлежит возврату в полном объеме.
- 4.5. Страховщик не несет ответственности по страховым случаям, наступившим в период действия настоящего Договора, произошедших по причине любых событий или их последствий, наступивших до вступления настоящего Договора в силу.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

- 5.1. Страховая премия, подлежащая уплате по настоящему Договору, составляет 60 482,18 (Шестьдесят тысяч четыреста восемьдесят два и 18/100) рублей.
- 5.2. Вся сумма премии уплачивается единовременным платежом не позднее «31» августа 2020 г.
- 5.3. Днем уплаты Страхователем страховой премии считается:
 - 5.3.1. при уплате страховой премии наличными деньгами — день уплаты в кассу Страховщика или получения представителем Страховщика страховой премии;
 - 5.3.2. при уплате страховой премии по безналичному расчету — день списания страховой премии с расчетного счета Страхователя или его надлежаще полномоченного представителя.
- 5.4. В случае неуплаты Страхователем страховой премии в срок, предусмотренный Договором, настоящий Договор считается не вступившим в силу и обязательств по настоящему Договору у сторон не возникает.
- 5.5. Страховщик и Страхователь в рамках настоящего Договора страхования, соглашаются и признают, что неуплата Страхователем страховой премии по вступившему в силу Договору страхования в предусмотренные Договором страхования сроки или размере меньшим чем предусмотрено Договором страхования безусловно является выражением воли (возлежанием) Страхователя/Выгодоприобретателя на односторонний отказ от Договора

2

страхования (прекращение договора страхования) с 00 часов 00 минут даты, следующей за датой, указанной в Договоре страхования как дата уплаты соответствующей страховой премии.
 При этом в случае такого отказа Страхователя/Выгодоприобретателя от договора страхования в связи с неуплатой страховой премии в предусмотренный наступившим в силу Договором страхования срок или уплаты ее в меньшей, чем предусмотрено договором страхования сумме, Страховщик уведомляет Страхователя о согласии на досрочное прекращение по инициативе Страхователя (Выгодоприобретателя) Договора страхования с 00 часов 00 минут даты, следующей за датой, указанной в договоре страхования как крайняя дата уплаты соответствующей страховой премии, путем направления Страхователю письменного уведомления о прекращении действия Договора страхования. В этом случае Договор страхования будет считаться прекратившим свое действие с 00 часов 00 минут дня, следующего за датой, указанной в Договоре страхования как дата уплаты соответствующей страховой премии.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности сторон по настоящему Договору, в том числе и обязанности, возникающие при наступлении события, имеющего признаки страхового случая, определены разделами 10 и 11 Правил, указанными в разделе 1 настоящего Договора.

6.2. Стороны несут ответственность за невыполнение обязанностей, предусмотренных Правилами и настоящим Договором, в пределах и в порядке, установленном Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

7. ПОРЯДОК ИСЧИСЛЕНИЯ СУММЫ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

7.1. При документальном подтверждении Страхователем или Выгодоприобретателем факта наступления страхового случая и размеров подлежащего возмещению убытка (ущерба), Страховщик выплачивает страховое возмещение в размерах, порядке и сроки, обусловленные разделом 11 Правил страхования, но в пределах страховых сумм и с учетом лимитов страхового возмещения и (или) франшиз, если они установлены настоящим Договором.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие в процессе исполнения обязательства по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить посредством переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение судебных органов с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются на основании положений Правил страхования и действующего законодательства Российской Федерации.

9.2. Ни одна из сторон, подписавшая настоящий Договор, не вправе без письменного согласия на то другой стороны передавать свои права и обязанности по Договору третьей стороне.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны от имени сторон уполномоченными на то лицами.

9.4. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, будут считаться переданными надлежащим образом, если уведомление или сообщение направлено в письменной форме, а передана осуществлена любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или нарочным (уведомление доставлено лично и вручено под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора). Все соответствующие координаты указаны в настоящем Разделе в реквизитах сторон.

9.5. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой подписавшей его стороны.

9.6. Приложения (являются неотъемлемой и составной частью настоящего Договора):

9.6.1. «ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЙ И УБЫТКОВ ОТ ПЕРЕРЫВА В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ («ПОИМЕНОВАННЫЕ РИСКИ») (ТИПОВЫЕ (ЕДИНЬЕ)) № 106» ПАО СК «Росгосстрах» от 18.12.2019 — Приложение 1 к настоящему Договору;

9.6.2. Заявление на страхование от «22» июля 2020 г. с прилагающимися к нему Дополнительными заявлениями (копия) — Приложение 2 к настоящему Договору;

9.6.3. Перечень застрахованного имущества – Приложение 3 к настоящему Договору;

9.7. Реквизиты и подписи сторон (скрепление настоящего Договора Страхователем своей подписью означает, что Правила страхования со всеми приложениями к ним Страхователем получены, Страхователь с ними ознакомился, согласен и обязуется соблюдать);

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»		СТРАХОВАТЕЛЬ:	
Адрес местонахождения:	140002, Московская область, город Люберецы, улица Парковая, дом 3.	Адрес местонахождения:	119435, Москва, Большой Садовский переулок, дом 12, стр. 19
Почтовый адрес:	119991, Российская Федерация, г. Москва-50, ГСП-1, ул. Киселева, д. 7	Почтовый адрес:	119435, Москва, Большой Садовский переулок, дом 12, стр. 19
Банковские и иные реквизиты:	ИНН: 4070181050 ОГРН: 1050000000187 ПАО «РГС Банк» г. Москва К/СЧ: 3010181054525000074 БИК: 044525174	Банковские и иные реквизиты:	ИНН: 7723027413 БИК: 044525023 К/СЧ: 30101810200000000823 Р/С: 4070181000000000465 Банк: «Газпромбанк» (Акционерное Общество) ОГРН: 107780985786 (065046-88-37)
Телефон:	(495) 783-24-24	Телефон:	
Факс:	(495) 783-24-34	Факс:	
Адрес электронной почты:	rgs@rgs.ru	Адрес электронной почты:	Info@carpart-avl.ru
Подпись:		Подпись:	

Воронин

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

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов

Таблица 241

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,0%	6,3%	11,6%
2	Санкт-Петербург	8,2%	5,8%	10,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,2%	6,0%	10,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,6%	5,6%	9,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	7,8%	5,1%	10,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,2%	6,1%	10,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	7,8%	5,2%	10,3%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	9,0%	6,5%	11,4%

359

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

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов

Таблица 235

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	8,9%	6,0%	11,8%
2	Санкт-Петербург	8,9%	6,0%	11,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,1%	6,4%	11,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	6,7%	12,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,9%	6,0%	11,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,2%	6,6%	11,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,9%	6,2%	11,6%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	9,7%	6,8%	12,5%

353

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) – это торгово-развлекательные комплексы и центры, мегаполлы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	9,52	6,23	14,58
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	9,71	5,26	14,05

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,03	1,09

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,08	1,02	1,14

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона, ****

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,12	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,11	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,12	1,04	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,05	1,02	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,20

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендной ставки торгового объекта, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке торгового объекта, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды	1,14	1,11	1,25

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

11. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади («коридорный коэффициент»)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади характерное для специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.) - «коридорный коэффициент»	0,83	0,72	0,95

б) Отношение удельной цены / арендной ставки арендопригодной и вспомогательной площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торговой площади к удельной цене / арендной ставке складских помещений в составе объектов торгового назначения	1,53	1,45	1,95
Отношение удельной цены / арендной ставки основной площади объектов торгового назначения к удельной цене / арендной ставке площади подземного паркинга	1,85	1,60	2,30

12. Недозагрузка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	14,71	8,51	19,47
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	16,75	9,61	22,15

13. Операционные расходы

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,19	21,39	30,36
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	21,40	18,17	30,92

14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	15

8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 12

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

Справочник оценка недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 7

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	5,0%	14,1%
2	Санкт-Петербург	9,6%	6,4%	12,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,0%	14,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,4%	6,2%	14,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	6,9%	16,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,9%	5,9%	13,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	5,8%	14,8%
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	10,2%	5,8%	14,5%

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

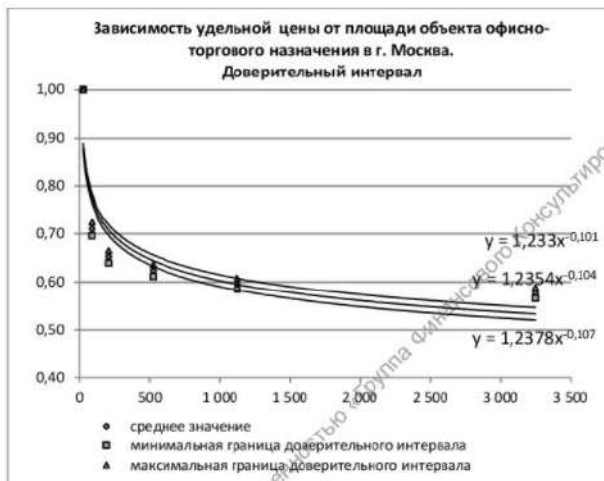


Рис. 72¹⁷

¹⁷ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 25 кв.м



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тамбов	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в марте 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,9	11,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Примечание: В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

5.1. Текущая доходность на активном рынке

5.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 33

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

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

Таблица 34

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

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.07.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 13.07.2020 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями , подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов). Без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,86	1,05	0,96

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Назад

Вперед


Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

voskresensk.cian.ru/sale/commercial/1441535/

Торговая площадь (В), от 1 066 до 2 140 м²

Московская область, Воскресенск, Цемгигант микрорайон, ул. Ленинская, 22 [На карте](#)
 Новорязанское шоссе, 92 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить в избранное | Пожаловаться



1 фото

от 1 066 до 2 140 м² | 1 из 2 Этаж | Свободно Помещение | В Класс

Доступные площади			
1066 м ²	112 570 ₽ за м ²	120 000 000 ₽	
1075 м ²	39 070 ₽ за м ²	42 000 000 ₽	
2140 м ²	75 701 ₽ за м ²	162 000 000 ₽	

Не агенство, наша компания - единственный собственник. Более 10 лет в собственности.
 Продаётся торговый центр в городе Воскресенск ул. Ленинская д. 22.

от 42 000 000 до 162 000 000 ₽

от 39 070 ₽ за м²

PRO

Дмитрий Бушнев
 Мир Удовольствий
 Нет отзывов
 Опыт работы с 1997 года
 Ещё 10 объектов

+7 981 666-93-81

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните.
 В объявлении показан временный номер

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

Отзыв о сайте

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

Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

voskresensk.dian.ru/sale/commercial/1441535/
Торговая площадь, от 1 066 до 2 140 м²

Фотографии (1) **Описание** На карте Контактное лицо

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
Доступные площади			
1066 м²			
		112 570 Р за м²	120 000 000 Р
1075 м²			
		39 070 Р за м²	42 000 000 Р
2140 м²			
		75 701 Р за м²	162 000 000 Р

Не агенство, наша компания - единственный собственник. Более 10 лет в собственности.
 Продаётся торговый центр в городе Воскресенск, ул. Ленинская, д. 22.
 Год постройки 2007.
 Суммарная площадь помещений 2140 кв.м.
 Площадь первого этажа 1066 кв.м.
 Площадь второго этажа 1075 кв.м.
 Земля в собственности 2017 кв.м.
 В пяти минутах ходьбы от ж/д станции, на въезде в микрорайон.
 Арендатор 1 этажа:
 -Пятёрочка (долгосрочный договор до 2026 г.)
 Арендатор 2 этажа:
 -Магазин семейный (одежда).
 Возможна продажа каждого этажа отдельно: 1 - 120 млн, 2 - 42 млн.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	от 42 000 000 до 162 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	от 75 701 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

от **42 000 000**
до **162 000 000 Р**

от 39 070 Р за м²

PRO
Дмитрий Бушнев
 Мир Удовольствий
 Нет отзывов
 Опыт работы с 1997 года
[Ещё 10 объектов](#)

+7 981 666-93-81

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

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

Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 55,250852 38,756989 **Найти**

Земельные участки 1

1. 50:29:0072502:29
обл. Московская, р-н Воскресенский, т/пос Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Ленинская, дом 22
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	50:29:0072502:29
Кад. квартал:	50:29:0072502
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Воскресенский, т/пос Воскресенск, г. Воскресенск, ул. Ленинская, дом 22
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 457 783,44 руб.
Уточненная площадь:	2 017 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	Под торговым комплексом

0072404 0072503 0072502 0072503

30м

ЕЗКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015


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


Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_torgovoy_tsentr_1993628453
🔍 ⚙️ 🔌 📄 🗨️ 👤

Продаю Торговой центр

❤️ Добавить в избранное
📌 Добавить заметку
23 сентября в 14:18





Площадь: 1383 м²

Московская область, Солнечногорск, Красная ул., 172А

[Показать карту ~](#)

Отличное предложение! Предлагаю Вам приобрести ликвидный Торговый центр в центре города Солнечногорска. Якорный арендатор - супермаркет "Дикси". Второй этаж занимает магазин одежды и обуви - "Империя Одежды". Слева от объекта в 35

94 500 000 ₽

8 916 932-94-90

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Вадим

Частное лицо

На Авито с марта 2014

Завершено 2 объявления

17 объявлений пользователя


Подписаться на продавца

№ 1993628453, 📞 626 (+12)

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

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

avito.ru/solnechnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_torgovoy_tsentr_1993628453



94 500 000 ₽

Площадь: 1383 м²

Московская область, Солнечногорск, Красная ул., 172А [Показать карту](#)

8 916 932-94-90

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Вадим
Частное лицо
На Авито с марта 2014
Завершено 2 объявления

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1993628453, ☎ 626 (+12)

Отличное предложение! Предлагаю Вам приобрести ликвидный Торговый центр в центре города Солнечногорска. Якорный арендатор - супермаркет "Дикси". Второй этаж занимает магазин одежды и обуви - "Империя Одежды". Слева от объекта в 35 метрах находится Ленинградское шоссе. Между Ленинградским шоссе и зданием проходит междуквартирный проезд, к которому примыкает одна из парковок. Слева от дальнего угла здания расположены остановка и надземный пешеходный переход через Ленинградское шоссе.

Характеристика:

- первая линия домов;
- вечерняя сторона;
- интенсивный автомобильный трафик;
- своя парковка на 66 машиномест;
- площадь: 1383,6 кв.м. (площадь 1-го этажа: 990,3 кв.м.; площадь 2-го этажа: 393,3 кв.м.);
- якорный арендатор "Дикси" занимает первый этаж ТЦ, договор аренды на 10 лет;
- высота потолка: 3-6 м;
- витринные окна;
- отдельный вход: 6, включая зону разгрузки;
- планировка: открытая;
- плотный жилой массив.
- площадь прилегающей территории: 1 862,9 кв.м.
- электричество: 100 кВт. Газификация магазина предусматривает установку 2-х котлов Buderus (94 и 115 кВт) Общая мощность газопотребляющего оборудования 209 кВт
- водоотведение и теплоснабжение здания магазина предусматривается от городской сети ОАО Водоканал Московской области. Дополнительное отопление здания предусмотрено от встроенной топочной, присоединяемой к существующему газопроводу.

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

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода


сегодня, 10:51
412 просмотров, 0 за сегодня
Платное






Готовый бизнес, 1 500 м²

Московская область, Ступино городской округ, Верзилово село, Новое Ступино микрорайон, ул. Петра Великого, с1 [На карте](#)

Новокаширское шоссе, 78 км от МКАД

В избранное
←
↻
📄
🔗
👍 Пожаловаться



1 500 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Торговая площадь
Тип недвижимости

Продается торговый центр расположен в 75 км от МКАД по скоростной трассе М4 "Дон"- Новокаширское шоссе находится в центре города-спутника Новое Ступино.
 1-этажное помещение площадь 1.495.9 кв.м. с кадастровой стоимостью 63 млн.
 Налог на имущество в р-не 1.38 млн. в год.
 Земельный участок 4724 кв.м. в собственности с кадастровой стоимостью 9.4 млн.
 Земельный налог в р-не 150 000 руб. в год.
 Аренда с Перекрестком с 2012.

100 000 000 Р ↑ ↓

66 667 Р за м²

PRO

Четыре Пи
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Ещё 29 объектов

+7 901 129-94-97

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

Отзыв о сайте

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

Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

Торговая площадь, 885 м²
 в торговом центре «Атриум»
 Московская область, Воскресенск, Новлянский микрорайон, ул. Кагана, 17 [На карте](#)
 Новорязанское шоссе, 79 км от МКАД

800 188 руб./мес.
 10 850 руб за м² в год

Апекс-Недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1998 года
 Ещё 1597 объектов

+7 901 129-59-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан специальный номер

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

[Написать сообщение](#)

885 м² Площадь
 2 из 2 Этаж
 Свободно Помещение

Лот 327480 Предложение от Собственника! Сдается торговая площадь 885 м2 в Торговом центре Атриум. Второй этаж, свободная планировка, центральные коммуникации. Подойдёт под магазин, шоурум, ТЦ располагается на первой линии домов. Якорные арендаторы: АТАК, Кораблик, Фикспрайс.

В цену включено: эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы.

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

Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

voskresensk.cian.ru/rent/commercial/223497409/


Торговая площадь, 350 м²

в торговом центре «Платинум»

Московская область, Воскресенск, Советская ул. 9Б [На карте](#)

Новорязанское шоссе, 81 км от МКАД

[В избранное](#)
[←](#)
[↻](#)
[↓](#)
[📄](#)
[🔗](#)
[⚠️ Пожаловаться](#)



2 фото

350 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение


350 000 руб./мес.

12 000 руб за м² в год

 Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

ПРО
Татьяна Нестерова
 Еще 38 объектов
+7 981 333-96-86

 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните.
 В объявлении показан временный номер

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

[Написать сообщение](#)

Сдам в аренду торговое помещение в ТЦ "Платинум", площадью 350 кв.м. (Спортландия), стоимость 1000 руб. за кв.м. Зальная планировка, высокие потолки. Центральный микрорайон города, удобное месторасположение: рядом автобусная остановка, магазин "Много мебели", "Ценофор". В шаговой доступности Сбербанк, Дом быта, баня, МГОУ, до ж/д станции 7 мин. пешком. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. АРЕНДАТОРАМ БЕЗ КОМИССИИ! Звоните, оперативный показ в любое удобное для вас время

[Отзыв о сайте](#)


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

Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_738_m_1995667220

Торговое помещение, 738 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 5 октября в 16:39



1 000 ₽ в месяц за м²
залог 736 000 ₽

8 915 485-59-25

ООО "Золотая река"
Агентство
На Авито с августа 2017
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Лариса Анатольевна

№ 1995667220, 100 (+10)

Площадь: 738 м²

Московская область, Наро-Фоминский г.о., Наро-Фоминск, ул. Калинина, 7 [Показать карту](#)

Сдается не жилое помещение на первом этаже, отдельно стоящего двухэтажного Торгового центра 738 кв. м.

Пожаловаться

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

Объект-аналог №1 для расчета стоимости прав на земельный участок

22 сен, 15:23 837 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 6,1 сот.
 Московская область, Чехов, Московская ул. [На карте](#)
 Симферопольское шоссе, 70 км от МКАД

3 100 000 ₪
 508 197 ₪ за сот.
 Следить за изменением цены
 УСН

PRO
Роман Миленин
 Еще 1 объект
 +7 981 666-17-91
 +7 981 666-14-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

6.1 сот. **Участок поселений**
 Площадь Категория

Продается земельный участок под строительство магазина в центре г. Чехов на ул. Московская!!! Удобный подъезд с дороги! Отличный пешеходный и автомобильный трафик! Получен градостроительный план! Коммуникации центральные! Есть возможность изменить целевое назначение земельного участка!


Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

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

Объект-аналог №2 для расчета стоимости прав на земельный участок

avito.ru/moskovskaya_oblast_chegov/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1929761354

Добавить в избранное Добавить заметку 11 сентября в 15:45



15 000 000 ₽

Кредит наличными под залог
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 926 145-15-91


Написать сообщение

Андрей
Агентство
На Авито с марта 2014
Завершено 6 объявлений

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1929761354, 1426 (+6)



Площадь: 30 сот.; Расстояние до города: 50 км

Московская область, Чехов, Новосельская ул.
Симферопольское шоссе, 50 км [Показать карту](#)

Участок земли в центре города Чехов, отдельный въезд с ул. Новосельской, удобный подъезд. По границе участка гор. отопление, газ, эл. энергия. на участке цех 200м2, фундамент под бетонный завод, вся территория дорожные плиты. Бывшая территория бетонного завода. Можно в аренду.

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


Объект-аналог №3 для расчета стоимости прав на земельный участок

solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/221465673/

Коммерческая земля, 48 сот.

Московская область Солнечногорск Красная ул., 182 На карте
 Ленинградское шоссе, 50 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



2 фото

48 сот. **Земли промышленности**
 Площадь Категория

16 500 000 ₽
 343 750 ₽ за сот.
 Следить за изменением цены
 УСН

ПРО
АЛСА РИЭЛТИ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1992 года
 Еще 70 объектов

+7 901 129-50-53
 +7 901 129-67-68

СМС и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

ООО Агентство недвижимости Алса Риэлти предлагает Вам земельный участок 48 соток на ул. Красной в г. Солнечногорск Московской области, 45 км от МКАД.
 1 Линия Ленинградского шоссе при движении в сторону Москвы.
 Категория - земли населенных пунктов; вид права аренда 10 лет.
 Разрешённое использование: для общественно-делового и гражданского строительства.
 Целесообразное назначение: придорожный сервис магазин, кафе, автостоянка, так же дополнительно можно - станция технического обслуживания, автомойка, шиномонтаж. Отлично подойдет для жителей близлежащих микрорайонов и проезжающих автомобилистов и туристов, которые едут на экскурсию в г. Москва.
 На сегодня есть заинтересованность в долгосрочной аренде от потенциального арендатора Subway.
 Точки врезки в инженерные коммуникации по границе участка
 На данный момент получены следующие документы:

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