

17 апреля 2020 г.

Отчет об оценке №20200417-1

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

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов
недвижимого имущества, расположенных по адресу:
Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул.
Советская, д. 4, стр. 4



Конфиденциально

17 апреля 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 №6 от 14 апреля 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 17 апреля 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 17 апреля 2020 г., составила: **144 823 000 (Сто сорок четыре миллиона восемьсот двадцать три тысячи) рублей, без НДС, округленно, в том числе:**

- Здание, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: **124 066 000 (Сто двадцать четыре миллиона шестьдесят шесть тысяч) руб., без НДС, округленно**
- Земельный участок, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: **20 757 000 (Двадцать миллионов семьсот пятьдесят семь тысяч) 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	14
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	17
Основные факты и выводы	19
Описание Объекта оценки	22
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	74
Приложения	76

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">▶ 17 апреля 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	14
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	17
Основные факты и выводы	19
Описание Объекта оценки	22
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	74
Приложения	76

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	14
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	17
Основные факты и выводы	19
Описание Объекта оценки	22
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	74
Приложения	76

- ▶ 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

- ▶ Осмотр Объекта оценки на Дату оценки не проводился в связи с непредоставлением доступа. Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 16.10.2019 г., дата оценки 17.04.2020 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него
- ▶ 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
- ▶ В отчет об оценке включаются специальные допущения, касающиеся определения стоимости в условиях пандемии COVID-19

	стр.		стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Приложения	76
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	15		
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	16		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	17		
Основные факты и выводы	19		
Описание Объекта оценки	22		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44		
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	74		

Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Ативами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять»:
 - Юридический адрес: 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 16
 - Почтовый адрес: 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. Триоцк, Академическая пл., д. 4, этаж подвал, пом. 5, ком. 3
 - Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 775101001

Проектная группа

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о высшем образовании, ГОУ ВПО «Московский инженерно-физический институт», № 1323 от 20.07.2006 г., год окончания 2006, присуждена квалификация экономист-математик
 - Свидетельство о повышении квалификации по программе Оценка стоимости предприятия (бизнеса) регистрационный номер 0019/2011 выдан НОУ ДПО "Институт профессионального образования" от 10.11. 2011 г.
 - Является членом СМАО, Свидетельство от 22.04.2011 г., Регистрационный номер в реестре №3317, включен в реестр 22.04.2011 г.
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, направление – недвижимость №016846-1 от «29» марта 2019 г. №116 до «29» марта 2022 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/90197/19, выдан 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма 101 000 000 (Сто один миллион) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: ASitnikov@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2008 г.

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

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

	стр.		стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Приложения	76
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	14		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки			
▶ Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	18		
Основные факты и выводы	19		
Описание Объекта оценки	22		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44		
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	74		

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались

	стр.
Задание на оценку 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	14
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	17
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	20
Описание Объекта оценки	22
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	74
Приложения	76

<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 №6 от 14 апреля 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 №20200417-1 от 17 апреля 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>▶ 17 апреля 2020 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 16 октября 2019 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>▶ 150 925 000 (Сто пятьдесят миллионов девятьсот двадцать пять тысяч) рублей, без НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 138 720 000 (Сто тридцать восемь миллионов семьсот двадцать тысяч) рублей, без НДС</p>

Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

- ▶ **144 823 000 (Сто сорок четыре миллиона восемьсот двадцать три 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: 124 066 000 (Сто двадцать четыре миллиона шестьдесят шесть тысяч) 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: 20 757 000 (Двадцать миллионов семьсот пятьдесят семь тысяч) 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.		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	74
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11	Приложения	76
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	14		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	17		
Основные факты и выводы	19		
Описание Объекта оценки			
▶ Описание объекта оценки	23		
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	27		
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	28		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44		

Здание торгового центра



Источник: Данные осмотра

Здание торгового центра, внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

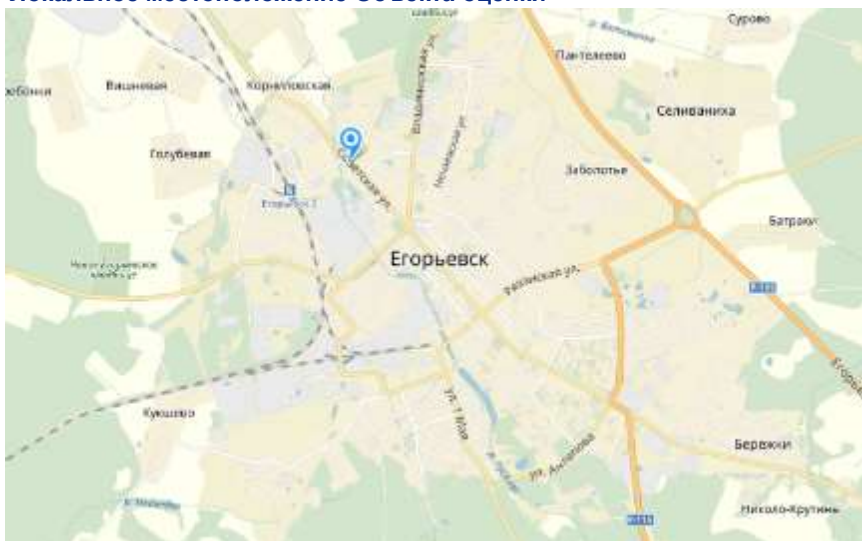
- ▶ Объект оценки представляет собой объекты недвижимости в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
 - Земельный участок, категория 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 приведено далее
- ▶ Подробное описание объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки, приведено в таблицах далее
- ▶ Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 7
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4

Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание местоположения Объекта оценки

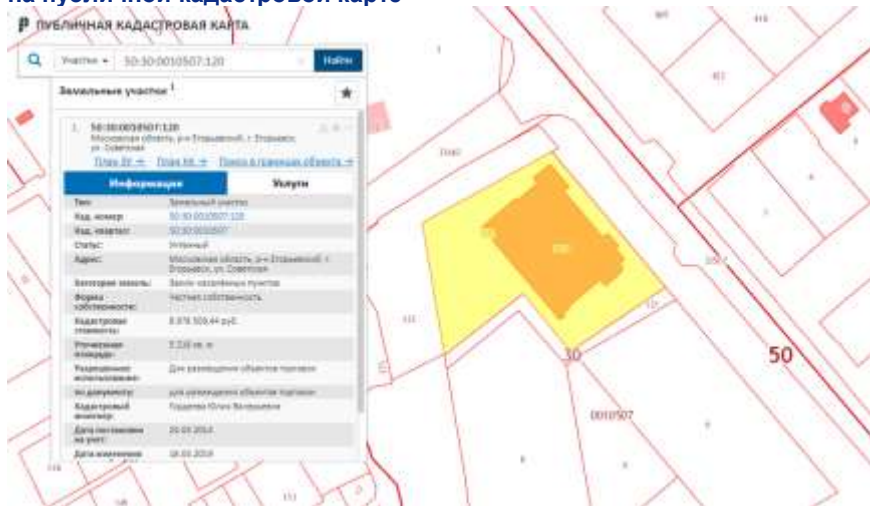
- ▶ Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4
- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Численность населения области по данным Росстата составляет 7 503 385 чел. на 2018 г. Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований
- ▶ 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

Описание объекта недвижимого имущества (здания), входящего в состав Объекта оценки

Характеристика	Значение
Тип объекта	нежилое здание
Функциональное назначение	торговое
Фактическое использование	по назначению
Общая площадь, кв. м	3 320,9
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
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
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
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление

Источник: Анализ Исполнителя

Схема земельного участка с кадастровым номером 50:30:0010507:120 на публичной кадастровой карте



Источник: Открытые источники

Описание объекта недвижимого имущества (земельного участка), входящего в состав Объекта оценки

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
*данные публичной кадастровой карты

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

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	▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	41
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	14	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	74
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	17	Приложения	76
Основные факты и выводы	19		
Описание Объекта оценки	22		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	30		
▶ Краткая характеристика региона	33		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	35		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона	37		

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*	4,50%	4,20%	3,80%	4,10%	4,00%	4,00%
Индекс цен производителей*	3,00%	4,00%	5,20%	4,20%	4,10%	4,10%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	7,90%	7,10%	7,40%	7,80%	7,60%	7,60%

Источник: The Economist Intelligence

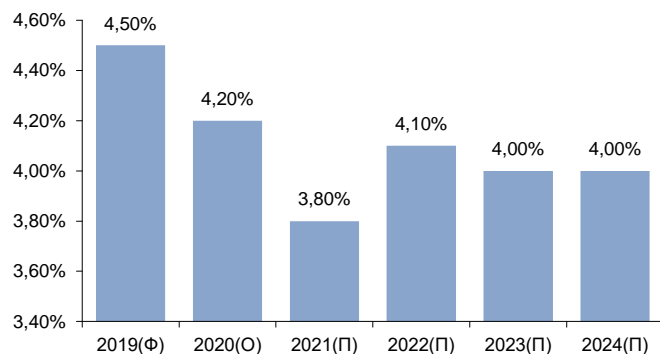
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой

Общая информация

- ▶ Экономика России в 2019 г. демонстрирует замедление темпов роста по сравнению с предыдущим годом, что связано с появлением рисков для мировой экономики в связи с усилением напряженности в торговых отношениях между США, Китаем и Евросоюзом. Возврат к протекционистским мерам некоторыми странами представляет опасность для российского экспорта, от состояния которого в значительной степени зависит экономическое развитие страны
- ▶ По данным Минэкономразвития, в ноябре 2019 г. рост ВВП составил 1,3% с начала года и 1,6% г/г. Прогноз Минэкономразвития по росту ВВП на 2019 г. составил 1,3%, и по оценке главы Счетной палаты Алексея Кудрина, фактический рост оказался близок к прогнозному. По оценкам IHS Markit, рост ВВП в 2019 г. составил 1,1%. Ожидается, что он ускорится до 1,6% в 2020 году и до 1,5% в 2021 году. Сдержанный рост в краткосрочной перспективе отражает сохраняющееся негативное влияние роста НДС, низкой инвестиционной активности, санкций и снижения цен на сырую нефть на мировом рынке
- ▶ Частное потребление в 2020-2021 гг. будет оставаться под давлением, несмотря на ожидаемый рост реальной и номинальной заработной платы по мере реализации государственных инвестиционных проектов
- ▶ В 2019 г. темпы роста инвестиций в основной капитал замедлились в связи со слабым внешним и внутренним спросом и все еще высокими, несмотря на смягчение кредитно-денежной политики, финансовыми издержками. Сектор остается уязвимым на фоне сокращения загрузки мощностей, однако ожидается его оживление вследствие реализации крупномасштабных инфраструктурных проектов под руководством правительства в период до 2020-21 гг.
- ▶ Замедление мировой экономики и прогнозируемая слабость ключевых экспортных рынков России в 2020-2021 гг. ограничит рост экспорта. В свою очередь более слабый импорт частично компенсирует падение внешнего спроса

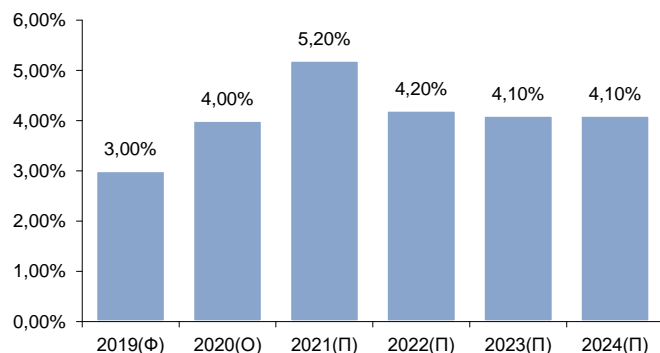
- ▶ Слабый внешний спрос, недостаток рабочей силы и все еще высокие процентные ставки могут подорвать рост промышленного производства, который в настоящее время прогнозируется на уровне 2,2% в 2020-2021 гг. В июне 2018 г. горнодобывающий сектор получил определенный импульс в результате внесения поправок в Венское соглашение, что позволило России добывать дополнительно 200 000 баррелей в день. Несмотря на решение ОПЕК+ от 6 декабря 2019 г. по сокращению нефтедобычи на 3%, Россия может сохранить и даже частично увеличить добычу нефти в 2020 г.
- ▶ В ближайшей перспективе ожидается, что обменный курс будет в значительной степени двигаться в tandem с мировыми ценами на сырую нефть, хотя закупки валюты Министерством финансов будут искажать эту связь. Курс останется подверженным геополитическим рискам
- ▶ Повышение НДС с 18% до 20% и рост импортных цен из-за ослабления рубля повысили годовую инфляцию до 4,3% к концу 2018 г. Это удерживало инфляцию на уровне выше таргетированного уровня ЦБ РФ в 4% на протяжении большей части 2019 г. Однако слабые потребительские расходы привели к заметной дезинфляции во второй половине 2019 г., и эта тенденция, по прогнозам, продолжится и в 1 пол. 2020 г. Инфляция в 2020-2021 гг. в среднем составит около 4% от целевого показателя
- ▶ ЦБ РФ продолжит таргетировать инфляционные ожидания. После шестимесячной паузы ЦБ РФ вернулся к стимулирующей политике, снизив ключевую ставку в июне 2019 г. до 7.50% с 7.75%, установленных в декабре 2018 года. Еще два снижения на 25 базисных пунктов последовали в июле и сентябре, опустив ключевую ставку до 7.0%, 50 базисных пунктов – в октябре и еще 25 базисных пунктов – в декабре. На 31 декабря 2019 г. ставка составляет 6,25%, что является самым низким показателем с 2014 г.
- ▶ В 2019 г. отток капитала продолжился, хотя и со значительно меньшими темпами по сравнению с 2014-15 гг. По данным Центробанка, за 2019 г. чистый отток капитала составил 26,7 млрд долл.
- ▶ Увеличение сбора налогов и умеренная фискальная политика привели к профициту консолидированного бюджета в 4206 млрд рублей в январе-ноябре 2019 г. Ожидается, что положительное сальдо в 2020-2021 гг. снизится до уровня 1,7% ВВП вследствие возросшей инвестиционной активности правительства. В конце 2014 г. падение цен на энергоносители существенно сократило федеральные доходы от экспорта и налога на добычу полезных ископаемых, что привело к дефициту бюджета, который в 2016 году превысил законодательно установленный лимит в 3% ВВП

Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2024 гг.



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

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2019-2024 гг.



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

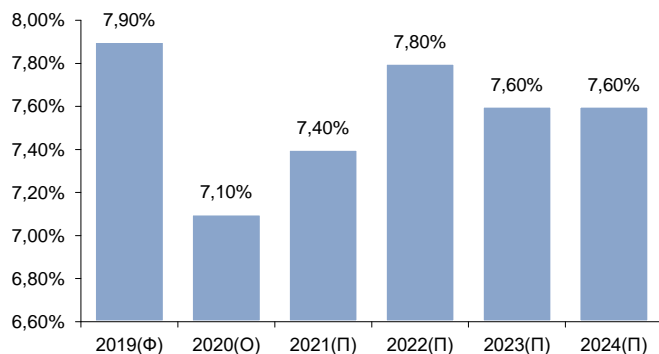
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным EIU, за 2018 г., общий рост потребительских цен в России составил 2,9%, в то же время темп роста потребительских цен в 2019 г., по оценкам экспертов, повысился до 4,5%
- ▶ По оценкам Банка России, инфляция в 2019 г. составила 3,0%, что значительно ниже аналогичного показателя 2018 г. равного 4,3%
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предусматривает, что среднегодовой темп роста потребительских цен к 2023 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%
- ▶ По оценкам экспертов The Economist Intelligence Unit, темпы роста цен производителей в России в 2019 г. составили 3,0%. Ожидается их плавный рост до 4,1% к 2023 г.
- ▶ Индекс промышленного производства за январь-ноябрь 2019 г. увеличился на 2,4% по отношению к аналогичному показателю 2018 г. Темп роста добычи полезных ископаемых за январь-ноябрь 2019 г. составил 3,2% г/г, несмотря на исполнение условий соглашения ОПЕК+ о снижении объемов добычи нефти. МЭР прогнозирует увеличение доли добычи полезных ископаемых в ВВП страны с 11,5% в 2018 г. до 11,7% в 2019 г.

Платежный баланс

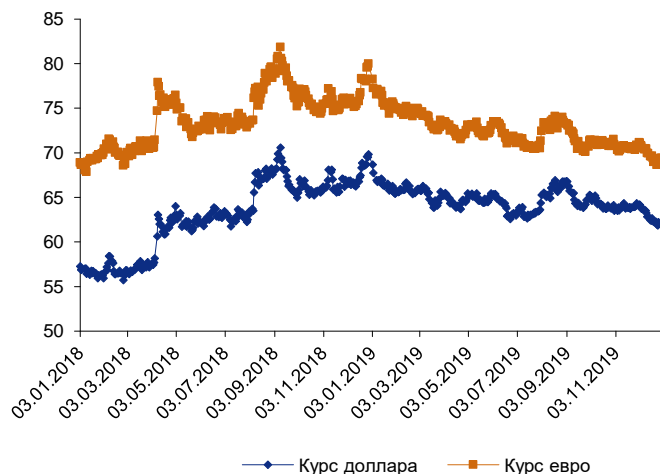
- ▶ В 2019 г. профицит счета текущих операций составил 70,6 млрд долл. США, сократившись на 42,9 млрд долл. США по сравнению с 2018 г. преимущественно за счет снижения мировых цен на энергоносители
- ▶ Сальдо финансовых операций частного сектора сложилось в размере 26,7 млрд долл. (63,0 млрд долл. в 2018 г.). Определяющее влияние на указанную величину оказало уменьшение иностранных обязательств банков, в то время как вклад прочих секторов в чистое кредитование остального мира заметно сократился
- ▶ Международные резервы Российской Федерации увеличились в 2019 г. на 66,5 млрд долл. (38,2 млрд долл. в 2018 г.) главным образом за счет операций покупки валюты на внутреннем валютном рынке в рамках бюджетного правила

Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2024 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2018-2019 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ По данным EIU, в 2018 г. рост номинальной среднемесячной заработной платы составил 10,9% против аналогичного показателя в 2017 г., равного 6,6%. В 2019 и 2020 гг. рост номинальных заработных плат ожидается на уровне 7,9% и 7,1% соответственно
- ▶ По данным Росстата, в октябре 2019 г. номинальная среднемесячная начисленная заработная плата составила 46 549 руб. (+10,0% к октябрю 2018 г.). Реальная заработная плата выросла на 3,8% за октябрь 2019 г. относительно октября 2018 г.
- ▶ По оценке Федеральной службы государственной статистики, реальные располагаемые доходы россиян в 3 кв. 2019 г. по сравнению с аналогичным показателем предыдущего года увеличились на 3% (на 1,7% по отношению ко 2 кв. 2019 г.)
- ▶ По прогнозам Банка России, реальная заработная плата в годовом выражении в 2019 г. вырастет на 2,5-3%

Валютный курс

- ▶ По состоянию на 31 декабря 2019 г. курс доллара составил 61,91 руб./долл., а курс евро – 69,34 руб./евро
- ▶ Средний курс доллара к рублю за 12 мес. 2019 г. составил 64,62 руб. Средний курс евро – 72,32 руб.
- ▶ Вследствие таких фундаментальных факторов как положительное сальдо счета текущих операций и рост котировок нефти в течение 2019 г. наблюдалось укрепление национальной валюты. Однако в 2020-2021 гг. ожидается дальнейшее смягчение кредитно-денежной политики, что может привести к ослаблению рубля

Экономика России в 2019 г. демонстрирует замедление темпов роста по сравнению с предыдущим годом, что связано с появлением рисков для мировой экономики в связи с усилением напряженности в торговых отношениях между США, Китаем и Евросоюзом. Прогноз Минэкономразвития по росту ВВП на 2019 г. составил 1,3%

Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

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

- ▶ Климат: умеренно континентальный

Экономика

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

Краткая характеристика региона (2/2)

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

Транспорт

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

Краткая характеристика г. 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%

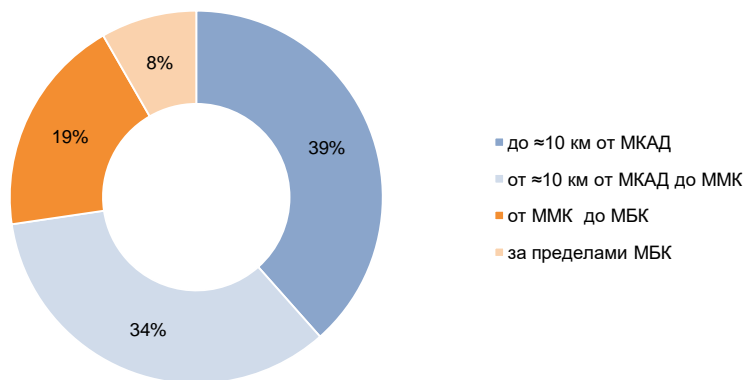
Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> • Обременение объекта договорами аренды • Сервитуты и общественные обременения • Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия 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:

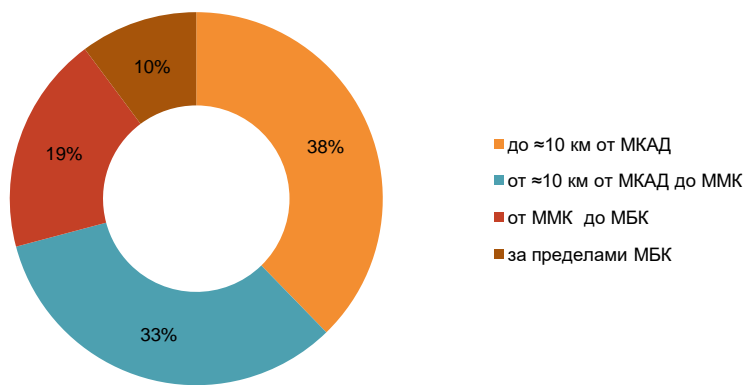
- Для нежилых зданий торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ местоположение
 - ▶ линия застройки
 - ▶ площадь земельного участка
 - ▶ качество передаваемых прав на земельный участок
 - ▶ наличие коммуникаций
 - ▶ площадь объекта
 - ▶ тип объекта
 - ▶ инженерно-техническое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

Распределены предложений по продаже ПСН в Московской области в разрезе экономической зоны



Источник: ООО «ПФК»

Распределены предложений по аренде ПСН в Московской области в разрезе экономической зоны



Источник: ООО «ПФК»

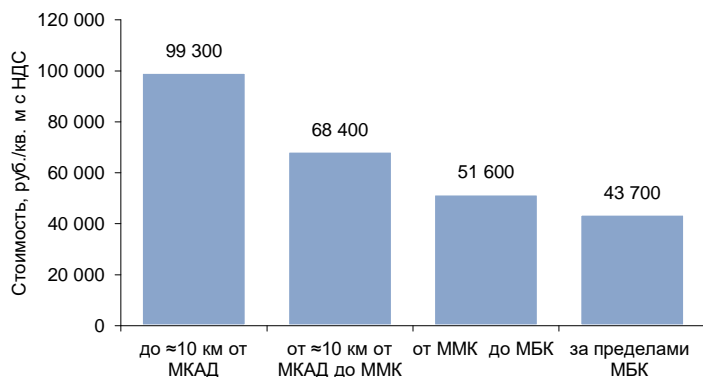
Предложение

- ▶ По данным компании ООО «ПФК», Московскую область можно условно разделить на 4 экономических зоны:
 - объекты, расположенные в радиусе до 10 км от МКАД
 - объекты, удаленные от МКАД более чем на 10 км и расположенные внутри ММК
 - объекты, расположенные между ММК и БМК
 - объекты, расположенные за пределами БМК
- ▶ Далее структура предложения и коммерческие условия на рынке продажи и аренды помещений свободного назначения и помещений торгового назначения в Московской области будут рассматриваться в разрезе указанных выше экономических зон
- ▶ За последние три месяца 2019 г. рынок качественной торговой недвижимости Московского региона пополнился тремя новыми объектами: «Аквадель Пушкино», «Ангара» и Novaya Riga Outlet Village. Всего по итогам 2019 г. было введено семь торговых центров общей арендопригодной площадью 225,8 тыс. кв. м, что на 15% выше показателя 2018 г.
- ▶ Суммарный объем предложения качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках увеличился до 7 361 тыс. кв. м. В свою очередь, обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона составила 584 кв. м на 1 000 жителей
- ▶ В 2019 г. по географическому распределению большинство торговых объектов было открыто за пределами МКАД (87%), остальные 13% расположились между ТТК и МКАД
- ▶ Также стоит отметить, что Московский регион по-прежнему является актуальным для строительства девелоперами специализированных торговых объектов, в частности аутлетов. Так, например, девелоперская компания «Диона» открыла в 4 кв. 2019 г. торговый центр на Новой Риге Novaya Riga Outlet Village (28,0 тыс. кв. м), также планируются к открытию в 2020 г. два новых аутлета – The Outlet Moscow (19,4 тыс. кв. м) и Vnukovo Premium Outlet (12,0 тыс. кв. м)
- ▶ С точки зрения географического распределения объектов в 2020 г. лишь 3% всех арендопригодных площадей новых объектов, запланированных к открытию, расположены в пределах ТТК. Объекты, расположенные между ТТК и МКАД, составят 85% от объема запланированного ввода, а проекты за МКАД – 12%

Спрос

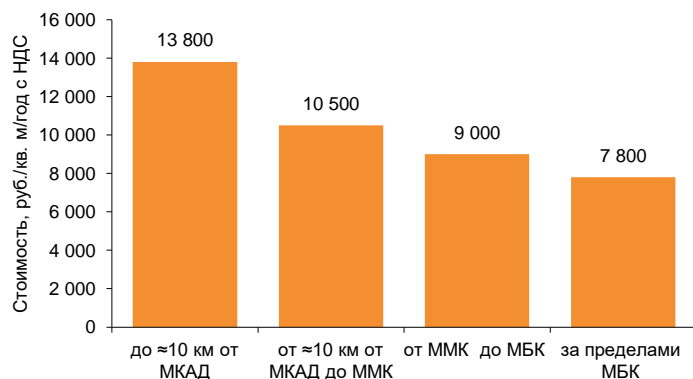
- ▶ По данным компании Colliers, в 2019 г. показатель вакантности находится на стабильном уровне, увеличившись в 3 кв. 2019 г. на 0,1 п.п., по сравнению с 2 кв. 2019 г. и достигнув показателя в 8,6%, что обусловлено вводом в 3 кв. 2019 г. новых объектов с суммарной площадью GLA 23,6 тыс. кв. м; новый объем предложения, поступивший на рынок, привел к небольшому росту вакантности. Таким образом, в текущем году мы наблюдаем смену понижающего тренда, наблюдавшегося со 2 пол. 2016 г. стабильным уровнем вакантности. Баланс рынка достигнут за счёт замедления спроса со стороны ритейлеров. В 2019 г., в силу существенного роста количества площадей открываемых торговых объектов, вакантность стабилизировалась

Коммерческие условия продажи ПСН в Московской области в разрезе экономической зоны



Источник: ООО «ПФК»

Коммерческие условия аренды ПСН в Московской области в разрезе экономической зоны



Источник: ООО «ПФК»

- ▶ Количество иностранных брендов, открывших свои первые магазины в России с за 9 мес. 2019 г. составило 21, что на 1 меньше, чем за аналогичный период предыдущего года. 5 брендов выбрали для открытия первого магазина формат «корнер» или «магазин в магазине», обеспечивая себе гарантированный трафик. Крупные ритейлеры уточнили программы обновления форматов «Пятерочка» открыла в Москве в 3 кв. 2019 г. первый магазин с новой концепцией, предполагающей увеличенную площадь под размещение свежих овощей и фруктов, наличие пекарни, увеличенный отдел готовой продукции, а также отдельную зону кафе. Сеть «Дикси» в июле 2019 г. открыла в Москве магазин в новом формате с пекарней и отдельной зоной для овощей, фруктов и молочных продуктов, а также зоной для промо-акций. «Шоколадница» также ввела новый формат -магазины Grab & Go под вывеской Shoko Coffee, в которых еда и напитки преимущественно продаются навынос, а столики внутри являются дополнительным сервисом.
- ▶ Зарубежные бренды, проявляют некоторую осторожность: количество брендов вышедших на рынок в предыдущем 2018 г. является минимальным с 2013 г. Тем не менее, баланс между количеством новых брендов, вышедших на рынок и количеством ушедших с него (в 2017 г. и 2018 г., превышение в 5,0 и 3,4 раза, соответственно) свидетельствует о положительной оценке зарубежными ритейлерами перспектив российского рынка.

Коммерческие условия

- ▶ В течение 3 кв. 2019 г. уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ не претерпел значительных колебаний и в целом остался в прежнем ценовом диапазоне. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 тыс. руб./кв. м/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов

Прогноз

- ▶ По данным компании Colliers, в 2020 г. в связи с переносом ряда открытий ожидаются более высокие показатели ввода в Москве и городах-спутниках. По прогнозам, объем ввода увеличится до 424 тыс. кв. м, что превышает показатель 2019 г. на 44% и вдвое выше объема, введенного в 2018 г. (192 тыс. кв. м). Крупнейшими объектами, заявленными на этот год, являются «Остров Мечты» (190 тыс. кв. м) и МФК KVARTAL WEST (68 тыс. кв. м), а также ТПУ «Селигерская» (торговая часть) (48 тыс. кв. м)
- ▶ Кроме того, стоит отметить активное развитие торговых комплексов районного формата. Только на 1 кв. 2020 г. запланировано к открытию 5 реконструированных кинотеатров суммарной площадью 28,7 тыс. кв. м (GLA). Программа реконструкции 39 советских кинотеатров реализуется девелоперской компанией ADG Group при поддержке правительства Москвы. Один обновленный проект Москва уже увидела в 4 кв. 2019 г. – «Ангара» с площадью 6,2 тыс. кв. м (GLA)
- ▶ Увеличение объемов ввода торговых площадей (+18% по сравнению с 2018 г.) привело к незначительному росту вакантности на московском рынке – ее уровень на конец 2019 г. составил 9,1% (против 8,6% в 2018 г.). Ожидается, что в 2020 г. ситуация стабилизируется на текущем уровне

Сводные данные рынка купли продажи

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. значение (руб./кв. м, с НДС)	Макс. значение (руб./кв. м, с НДС)	Среднее значение (руб./кв. м, с НДС)	Мин. значение (руб./кв. м, с НДС)	Макс. значение (руб./кв. м, с НДС)	Среднее значение (руб./кв. м, с НДС)
до ≈10 км от МКАД	Север	52 200	153 800	95 300	42 000	133 300	77 800
	Северо-восток	31 100	241 200	108 600	37 100	182 200	97 700
	Восток	32 500	257 700	112 700	31 900	165 900	81 400
	Юго-восток	38 000	286 100	121 300	42 100	200 000	112 700
	Юг	50 000	284 500	130 300	54 600	160 700	106 800
	Юго-запад	47 800	274 800	107 300	54 700	186 700	105 300
	Запад	43 800	249 800	133 200	40 000	190 600	108 900
	Северо-запад	40 000	272 700	120 000	42 000	192 500	103 700
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	36 900	132 700	76 900	27 200	85 000	63 800
	Северо-восток	25 400	134 200	72 600	22 900	115 000	65 700
	Восток	19 900	155 500	69 400	21 700	116 800	62 300
	Юго-восток	25 700	165 700	78 600	25 700	114 400	67 800
	Юг	33 100	167 100	90 500	43 700	124 800	78 200
	Юго-запад	25 000	157 700	72 900	23 200	120 000	63 700
	Запад	33 200	151 200	72 800	22 200	103 600	56 500
	Северо-запад	22 000	205 200	90 500	35 000	150 000	88 800
от ММК до БМК	Север	19 200	120 400	61 400	23 100	82 500	48 400
	Северо-восток	19 300	125 500	70 400	24 400	94 000	51 800
	Восток	14 500	133 300	53 300	21 000	94 100	44 400
	Юго-восток	22 100	115 400	63 800	24 800	99 100	53 800
	Юг	14 800	140 500	61 700	18 000	95 700	50 600
	Юго-запад	23 400	127 400	62 000	16 500	95 200	54 200
	Запад	20 800	124 600	63 500	33 000	80 000	49 600
	Северо-запад	20 000	126 700	64 800	18 800	109 800	60 100
за пределами БМК	Север	21 900	110 400	59 200	22 000	110 000	47 500
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	11 600	89 600	45 800	18 300	74 900	40 400
	Юго-восток	15 200	125 900	54 000	15 200	82 000	50 900
	Юг	17 500	137 800	56 800	20 000	110 400	49 500
	Юго-запад	18 300	100 800	53 200	20 000	90 000	37 500
	Запад	15 500	95 000	40 200	17 000	75 000	36 100
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона (4/4)

Сводные данные рынка аренды								
		Торговое назначение			ПСН			
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. значение (руб./кв. м/год, с НДС)	Макс. значение (руб./кв. м/год, с НДС)	Среднее значение (руб./кв. м/год, с НДС)	Мин. значение (руб./кв. м/год, с НДС)	Макс. значение (руб./кв. м/год, с НДС)	Среднее значение (руб./кв. м/год, с НДС)	
до ≈10 км от МКАД	Север	6 000	57 500	19 000	6 000	24 000	12 700	
	Северо-восток	5 400	60 000	18 600	4 500	24 000	13 700	
	Восток	5 500	58 600	18 700	5 000	24 000	12 800	
	Юго-восток	7 400	54 000	20 900	7 300	26 000	13 700	
	Юг	7 200	65 000	22 400	5 100	33 300	14 100	
	Юго-запад	6 000	60 000	21 700	6 000	33 400	14 700	
	Запад	6 000	60 000	22 200	5 400	31 800	15 600	
	Северо-запад	5 600	60 000	22 500	6 000	27 000	13 300	
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 800	36 000	13 900	3 900	18 500	9 700	
	Северо-восток	4 200	31 700	13 700	4 200	18 000	9 800	
	Восток	4 100	30 000	11 900	4 200	18 500	9 700	
	Юго-восток	6 000	30 000	13 000	5 400	18 300	10 000	
	Юг	6 000	36 000	16 800	4 200	23 100	11 400	
	Юго-запад	4 800	30 000	14 800	3 600	23 500	10 400	
	Запад	3 600	32 600	14 000	3 600	18 000	9 600	
	Северо-запад	4 500	37 400	16 900	6 000	24 000	13 200	
от ММК до БМК	Север	3 000	20 400	8 900	3 200	12 000	7 400	
	Северо-восток	3 800	25 000	11 900	3 600	18 000	9 300	
	Восток	3 000	28 000	10 200	4 000	15 500	7 800	
	Юго-восток	3 000	23 200	9 800	3 000	16 400	9 000	
	Юг	3 000	29 100	10 200	3 600	20 000	9 700	
	Юго-запад	3 500	28 000	11 200	5 000	15 000	9 400	
	Запад	3 000	30 000	11 900	4 800	18 500	9 200	
	Северо-запад	4 000	26 000	11 300	3 700	18 700	10 300	
за пределами БМК	Север	2 400	21 000	8 300	2 400	14 000	7 100	
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	
	Восток	3 400	26 400	9 800	3 400	11 100	7 100	
	Юго-восток	2 700	28 800	11 100	2 300	18 000	8 400	
	Юг	2 300	30 500	10 200	3 600	18 300	9 500	
	Юго-запад	3 600	30 000	9 300	3 600	14 300	7 900	
	Запад	3 300	18 000	8 100	4 000	10 000	6 800	
	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	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	65
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	74
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	14	Приложения	76
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	17		
Основные факты и выводы	19		
Описание Объекта оценки	22		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке			
▶ Общая методология оценки	45		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	51		
▶ Определение справедливой стоимости земельного участка в составе Объекта оценки	52		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	58		

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:

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

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

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

$P_{дев}$ – 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 ($P_{дев}$)

- ▶ 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:

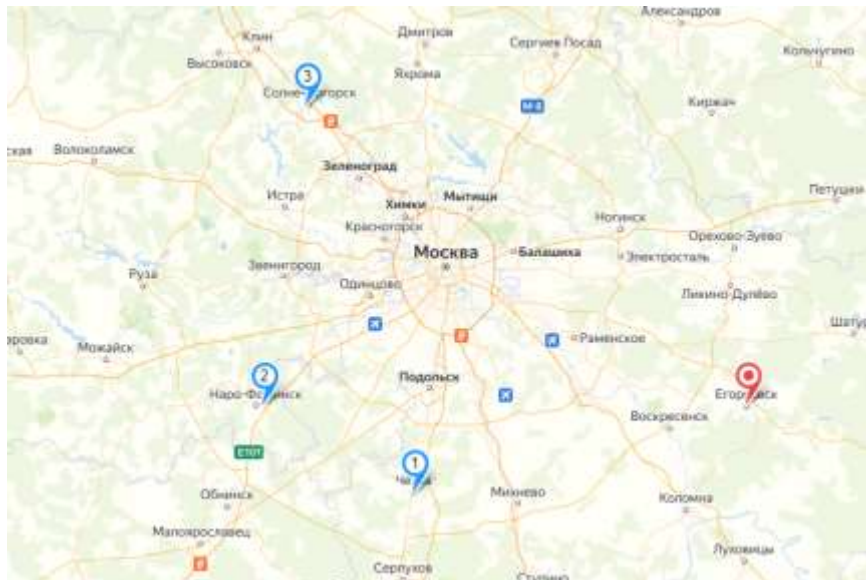
- Сравнительный подход – метод корректировок
- Доходный подход – метод капитализации по расчетным моделям

▶ 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 сравнительно 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:

20 757 000 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	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская	Московская область, г. Чехов, ул. Московская	Московская область, г. Наро-Фоминск, пер. 2-й Володарский	Московская область, г. Солнечногорск, ул. Обуховская
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	2 800	9 000
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов торговли	магазины	обслуживание автотранспорта	для размещения торгового комплекса
Наличие ГПЗУ/ИРД	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие зданий подлежащих сносу	отсутствуют	отсутствуют	имеются	имеются
Наличие коммуникаций	условно "по границе"	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
Передаваемые права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность/долгосрочная аренда
Дата предложения	17.04.2020	текущая	текущая	текущая
Цена предложения за объект, руб., с НДС/НДС не облагается**		3 100 000	15 000 000	33 400 000
Цена, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается		5 082	5 357	3 711
Контакты		7 983 666-13-90	7 981 666-25-41	7 983 666-92-97
Источник*		https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/203431180/	https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/228553219/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/229926783/

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	5 357	3 711
Передаваемые права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность/долгосрочная аренда
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	3,3%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 082	5 357	3 834
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 082	5 357	3 834
Дата предложения	17.04.2020	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 082	5 357	3 834
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(15,0%)	(15,0%)	(15,0%)
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 320	4 554	3 259
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская от ММК (А-107) до БМК (А-108), Юго-восток	Московская область, г. Чехов, ул. Московская от ММК (А-107) до БМК (А-108), Юг	Московская область, г. Наро-Фоминск, пер. 2-й Володарский от ММК (А-107) до БМК (А-108), Юго-запад	Московская область, г. Солнечногорск, ул. Обуховская от ММК (А-107) до БМК (А-108), Северо-запад
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		3,0%	3,0%	(2,0%)
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	2 800	9 000
<i>Корректировка на площадь, %</i>		(18,1%)	(7,3%)	6,8%
Вид разрешенного использования	для размещения объектов торговли	магазины	обслуживание автотранспорта	для размещения торгового комплекса
<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	имеются
<i>Корректировка на наличие зданий подлежащих сносу, %</i>		-	6,4%	6,4%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет рыночной (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, %</i>		(30,1%)	(12,9%)	(3,8%)
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		21,1%	16,6%	15,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		3 643	4 628	3 629
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,273	0,347	0,380
Удельный показатель справедливой стоимости земельного участка, руб./кв. м, НДС не облагается		3 979		
Справедливая стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается		20 757 000		

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	2800,0	9000,0
Площадь земельного участка в собственности, кв. м	5216,0	610,0	2 800,0	7 000,0
Площадь земельного участка в долгосрочной аренде, кв. м	-	-	-	2 000,0
Площадь земельного участка в краткосрочной аренде, кв. м	-	-	-	-
Доля земельного участка в собственности	0,0	1,00	1,00	0,78
Доля земельного участка в долгосрочной аренде	0,0	0,00	0,00	0,22
Доля земельного участка в краткосрочной аренде	1,0	0,00	0,00	0,00
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	0,97
Корректировка на этажность, %		0,0%	0,0%	3,3%

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-2019, 2019 г., стр. 110, таб. 68) скидки при продаже земельных участков в Московской области составляют от 12% до 15%. К расчету было принято максимальное значение интервала, таким образом величина скидки на торг составила минус 15%

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	63 800	61 700	62 000	64 800
Корректировка, %		3,0%	3,0%	-2,0%

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 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

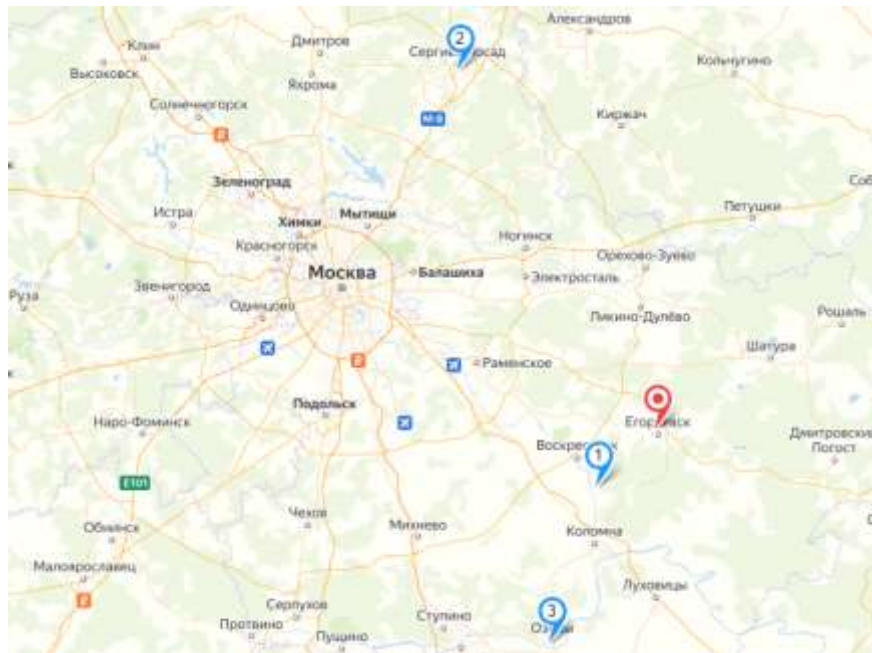
Корректировка на площадь для оцениваемого земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	5 216	610	2 800	9 000
Коэффициент	0,82	1,00	0,88	0,77
Корректировка на площадь, %		-18,1%	-7,3%	6,8%

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. Объект-аналог №1 представлен без строений и зданий, в то время как у объектов-аналогов №2 и №3 имеются строения подлежащие сносу, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была основана на статистических рыночных данных по состоянию на 01.01.2020 г., опубликованных на интернет-портале Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/187-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2020-g/2032-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>). 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 объектов-аналогов №2 и №3 составила плюс 6,4%, рассчитанная следующим образом: $(1/0,94-1)*100\%$

Схема расположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники.

Оцениваемый объект (б/н) : Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул.

Советская, д. 4, стр. 4

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

Объект-аналог №2 (метка 2) : Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Кооперативная, д. 4

Объект-аналог №3 (метка 3) : Московская область, г. Озеры, ул. Ленина, д. 54А

Определение справедливой стоимости оцениваемого объекта 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 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, д. 4, стр. 4	Московская область, г. Воскресенск, ул. Ленинская, д. 22	Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Кооперативная, д. 4	Московская область, г. Озеры, ул. Ленина, д. 54А
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-восток	за пределами БМК (А-108), Юг
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Общая площадь, кв. м	3 320,9	2 140,0	483,3	371,3
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
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	346,0	469,0
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		текущее	текущее	текущее
Цена предложения, руб., с НДС		150 000 000	35 000 000	29 500 000
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		70 093	72 419	79 451
Ссылка*		7 926 755-73-52, https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/1441535/	7 909 974-00-66, https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/168447047/	7 901 221-88-48, https://ozery.cian.ru/sale/commercial/229484561/

Источники: Анализ Исполнителя

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

Определение справедливой стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		150 000 000	35 000 000	29 500 000
Площадь, кв. м		2 140	483	371
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		150 000 000	35 000 000	29 500 000
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		150 000 000	35 000 000	29 500 000
Особые условия	отсутствуют	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия предложения</i>		(8,4%)	(8,4%)	(8,4%)
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		137 445 306	32 070 571	27 030 910
Дата предложения	17.04.2020	текущее	текущее	текущее
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		137 445 306	32 070 571	27 030 910
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(11,5%)	(11,5%)	(11,5%)
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		121 639 096	28 382 456	23 922 355
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		56 841	58 726	64 429
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4	Московская область, г. Воскресенск, ул. Ленинская, д. 22	Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Кооперативная, д. 4	Московская область, г. Озеры, ул. Ленина, д. 54А
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-восток	за пределами БМК (А-108), Юг
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	(9,0%)	12,0%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		56 841	53 441	72 160
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		56 841	53 441	72 160
Площадь земельного участка, кв. м	5 216,0	2 017,0	346,0	469,0
<i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i>		2 500	3 401	1 224
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		59 340	56 842	73 384

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом (продолжение)				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		59 340	56 842	73 384
Наличие коммуникаций	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены	коммуникации подключены
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	3 320,9	2 140,0	483,3	371,3
<i>Корректировка на площадь объекта, коэффициент</i>		(5,5%)	(22,0%)	(24,6%)
Тип объекта	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Инженерно-физическое состояние объектов	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка на инженерно-физическое состояние объектов, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		56 070	44 330	55 316
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		56 070	44 330	55 316
<i>Общая корректировка, %</i>		(10,3%)	(34,7%)	(19,5%)
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торг)</i>		17,4%	44,1%	46,5%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,565	0,224	0,212
Удельный показатель справедливой стоимости, руб./кв. м, с НДС	53 286			
Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб., округленно, с НДС	176 958 000			

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*	%	16,17%				
Период дисконтирования	-	0,35	1,21	2,21	3,21	4,21
Фактор дисконтирования		0,95	0,83	0,72	0,62	0,53
Дисконтированные денежные потоки оцениваемого объекта	тыс. руб.	63	85	75	66	57
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	95	85	75	66	57
Текущая стоимость денежных потоков оцениваемого объекта	тыс. руб.	346				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	378				
Корректировка на особые условия, %		-8,4%				

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. Согласно данным Сборника рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2019», 2019 г., стр. 110, табл. 68), средняя величина скидки при продаже в Московской области торговых объектов составляет 10% до 13%. К расчету было принято среднее значение интервала, таким образом величина скидки на торг составила минус 11,5%

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	Оцениваемый объект	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-восток	Юг
Удельное значение, руб./кв. м	63 800	63 800	70 400	56 800
Корректировка, %		0,0%	-9,0%	12,0%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (6/7)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

- ▶ **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 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		150 000 000	35 000 000	29 500 000
Площадь зданий, кв. м (Sзд)	3 320,9	2 140,0	483,3	371,3
Площадь земельного участка, кв. м (Sзу)	5 216,0	2 017,0	346,0	469,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,57	0,94	0,72	1,26
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		0,63	0,85	0,31
Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, руб./кв. м, с учетом НДС (Cзу)	3 979			
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. (K = ΔS'i * Cзу)		2 500	3 401	1 224

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **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-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 187, рис. 48). Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид: $Y = 1,7316 * X^{-0,129}$. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	3 320,9	2 140,0	483,3	371,3
Коэффициент	0,61	0,64	0,78	0,81
Корректировка на площадь, %		-5,5%	-22,0%	-24,6%

Источники: Анализ Исполнителя

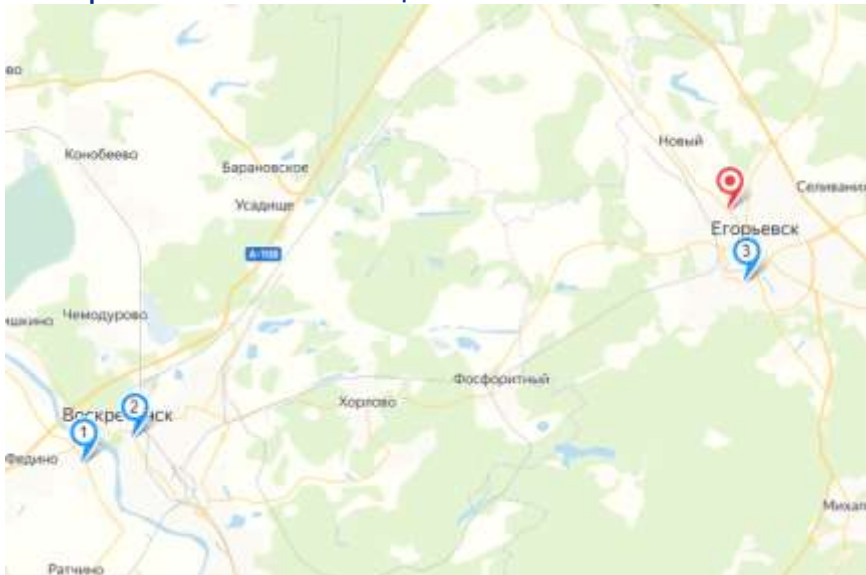
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги и оцениваемый объект принадлежат к одному и тому же типу недвижимости – здания торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на инженерно-физическое состояние объекта:** оцениваемый объект и все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

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	176 958 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	20 757 000	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	156 201 000	
4	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	130 168 000	п. 3 / 1,18
5	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	150 925 000	п. 2 + п. 4
	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., без НДС	150 925 000	

Источники: Анализ Исполнителя

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

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

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

Объект-аналог №3 (метка 3) : Московская область, г. Егорьевск, ул. Смычка, д. 28Б

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 2 822,8 кв. м
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком





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:

9 997 руб./кв. м/год, с НДС, без учета коммунальных услуг

- ▶ Расчет величины ставки аренды приведен в таблицах далее
- ▶ Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом приведен далее

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, д. 4, стр. 4	Московская область, г. Воскресенск, ул. Кагана, д. 17	Московская область, г. Воскресенск, ул. Советская, д. 9Б	Московская область, г. Егорьевск, ул. Смычка, д. 28Б
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-восток
Тип объекта	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании
Функциональное назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое
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	700,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		800 188	350 000	540 000
Ставка аренды, руб./год/кв. м, с НДС		10 850	12 000	9 257
Условия аренды	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
Этаж расположения	1,2 этажи	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип планировки	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
Состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Дата предложения		текущая	текущая	текущая
Контакты		7 901 129-59-19	7 981 666-40-33	7 983 666-83-50
Источник*		https://voskresensk.cian.ru/rent/commercial/228883757/	https://voskresensk.cian.ru/rent/commercial/223497409/	https://yegoryevsk.cian.ru/rent/commercial/189573504/

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (3/9)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

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	9 257
Площадь, кв. м		885,0	350,0	700,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 850	12 000	9 257
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 850	12 000	9 257
Условия аренды	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 850	12 000	9 257
Дата предложения		текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 850	12 000	9 257
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		(6,5%)	(6,5%)	(6,5%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 145	11 220	8 655
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4	Московская область, г. Воскресенск, ул. Кагана, д. 17	Московская область, г. Воскресенск, ул. Советская, д. 9Б	Московская область, г. Егорьевск, ул. Смычка, д. 28Б
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-восток
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	3 320,9	885,0	350,0	700,0
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Тип объекта	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании, торговое	помещение в нежилом здании, торговое	помещение в нежилом здании, торговое
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (4/9)

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

Расчет величины ставки аренды (продолжение)

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1,2 этажи	2 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Тип планировки	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Общая корректировка, %		(6,5%)	(6,5%)	(6,5%)
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (с учетом корректировки на торгов)</i>		6,5%	6,5%	6,5%
Стоимость 1 кв. м после процентной корректировки, руб./год		10 145	11 220	8 655
Состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
<i>Корректировка, руб./кв. м/год</i>		-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		10 145	11 220	8 655
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю</i>		6,5%	6,5%	6,5%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,333	0,333	0,333
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		9 997		

Источники: Анализ Исполнителя

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	0,85	2 822,8	9 997,0	28 219 182

Источник: Анализ Исполнителя

*<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2070-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-01-2020-goda>

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. Согласно данным Сборника рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича («Сборник рыночных корректировок. СРК-2019», 2019 г., стр. 110, табл. 68), средняя величина скидки при аренде в Московской области торговых объектов составляет 5% до 8%. К расчету было принято среднее значение интервала, таким образом величина скидки на торг составила минус 6,5%

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в сопоставимой удаленности от МКАД, расположены в сопоставимых направлениях. следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **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 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 этаж:** оцениваемый объект обеспечен арендопригодными помещениями на различных этажах. Таким образом, возможны различные варианты арендуемых площадей, которые будут сопоставимы с любым из объектов-аналогов, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **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, 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

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

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Уровень недозагрузки принят согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» стр. 36, табл. 3) средняя величина процента недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и схожих типов объектов составляет 12,1%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовый 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 валовый доход составил 24 804 661 руб. в год с НДС (28 219 182 * (1-12,1%))

Прогноз расходов

- ▶ Операционные расходы составили 5 051 234 руб. в год с НДС (28 219 182 * 17,9%)
- ▶ К операционным расходам отнесены: содержание территории и вывоз мусора, управление зданием, налог на имущество, земельный налог, страховые взносы, заработная плата обслуживающего персонала, 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 17,9% 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 оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2018 г., стр. 52, табл. 13). Согласно информации, полученной из справочника, расходы на содержание объекта составляют 17,9%. Расчет операционных расходов приведен далее

Расчет ставки дисконтирования

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

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

где:

- $R_{\text{об}}$ – общий коэффициент дисконтирования
- $R_{\text{б.р.}}$ – безрисковая ставка дохода
- R_p – премия за специфический риск
- $R_{\text{н.л.}}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{\text{и.м.}}$ – 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-29010-ПК, принять за уровень безрисковой ставки, среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату, максимально близкую к Дате оценки, с датой погашения 06 декабря 2034 г., средняя доходность по ним составила 7,25%

- Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,88%

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	3	2	-	-
Взвешенный итог		3	6	6	-	-
Сумма		15				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,88				
Итоговая премия за риск		1,88%				

Источники: Анализ Исполнителя

- 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 «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2076-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2020-goda>). Средний срок экспозиции для помещений свободного назначения составляет от 3 до 10 месяцев. В рамках данного расчета срок экспозиции Объекта оценки принят на уровне 10 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 6,04%

- 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 16,17%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,25%
Премия за специфический риск	1,88%
Премия за низкую ликвидность	6,04%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	16,17%

Источники: Анализ Исполнителя

Определение нормы возврата на капитал

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

$$R_{возв} = R / (1 + R)^k - 1$$

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (8/9)

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

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/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>) 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%

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, %	16,17%
Норма возврата, %	0,00000083%

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 12,17% соответствует рыночным реалиям

Расчет ставки капитализации

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,25%
Премия за специфический риск	1,88%
Премия за низкую ликвидность	6,04%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	16,17%
Долгосрочный темп роста	4,0%
Норма возврата, %	0,000001%
Ставка капитализации	12,17%

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	28 219 182
Недозагрузка, %	12,1%
ДВД, руб./год с НДС	24 804 661
Операционные расходы, руб./год с НДС	5 051 234
ЧОД, руб./год с НДС	19 753 427
Ставка капитализации, %	12,17%
Рыночная стоимость, с НДС	162 312 000

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	162 312 000	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	20 757 000	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	141 555 000	п. 1 - п. 2
4	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	117 963 000	п. 3 / 1,18
5	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	138 720 000	п. 2 + п. 4
	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., без НДС	138 720 000	

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:

138 720 000 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	14
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	17
Основные факты и выводы	19
Описание Объекта оценки	22
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Результаты оценки справедливой стоимости	75
Приложения	76

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	150 925 000	0,5	
Доходный	138 720 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно, без НДС			144 823 000
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			20 757 000
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			124 066 000

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 17 апреля 2020 г., составила:

144 823 000 (Сто сорок четыре миллиона восемьсот двадцать три 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: **124 066 000 (Сто двадцать четыре миллиона шестьдесят шесть тысяч) 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: **20 757 000 (Двадцать миллионов семьсот пятьдесят семь тысяч) руб., НДС не облагается, округленно**

	стр.		стр.
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	2. Список используемой литературы	78
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	3. Полисы страхования ответственности	79
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11	4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	81
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	14	5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	82
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	17	6. Фотографии Объекта оценки	83
Основные факты и выводы	19	7. Копии предоставленных документов	89
Описание Объекта оценки	22	8. Дополнительные материалы и расчеты	124
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29	9. Информация из сети Интернет	132
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44		
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	74		
Приложения			
1. Декларация качества оценки	77		

- ▶ 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 predeterminedенной 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»

Оценщик



Ситников А. Д

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) № 09919/77690195/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ СУЩЕСТВЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																																						
г. Москва, 27 ноября 2019 г. Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности физического и юридического лиц при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Заявление»), на основании которого Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.																																						
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2019 (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.																																						
Подписание настоящим Договором, Страхователь подтверждает, что условия Правил страхования, описанные в нем и обнародованные в интернете, вычитаны Страхователем в полном объеме и согласованы с настоящим Договором. Страхователь подтверждает, что условия Правил страхования, предусмотренные ему, имеют приоритет над условиями настоящего Договора.																																						
СТРАХОВАТЕЛЬ:	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119382, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6, ИНН 77-0338833, ОГРН 772620001 ОГ: 40701610001300000085 и АО «Альфа Банк», г. Москва, № 30101810330000000003, ИНН 344572953.																																					
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 105840, город Москва, город Троицк, Академическая площадка, дом 4, кв 3 ИНН 7735549099																																					
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 21 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период окончания настоящего Договора определен Правилами страхования.																																					
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 891 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (неограничен) Лимит ответственности по ассиметриче рублем, а если договор страхования по всем перечисленным случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.																																					
ФРАКЦИЯ	Фракция не установлена (неприменяется)																																					
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем автоматического перечисления на расчетный счет лица в адрес Страховщика 3-ю кнопочку в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="439 706 714 835"> <thead> <tr> <th>Внес</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Платежный номер</th> <th>Оплатить/получить в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>200000</td> <td>Платежный номер 00 копейки</td> <td>1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>200000</td> <td>Платежный номер 00 копейки</td> <td>1 апреля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>200000</td> <td>Платежный номер 00 копейки</td> <td>1 июля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>200000</td> <td>Платежный номер 00 копейки</td> <td>1 октября 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>200000</td> <td>Платежный номер 00 копейки</td> <td>1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>200000</td> <td>Платежный номер 00 копейки</td> <td>1 апреля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>200000</td> <td>Платежный номер 00 копейки</td> <td>1 июля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>200000</td> <td>Платежный номер 00 копейки</td> <td>1 октября 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае невылаты фактурного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, потерпевший автоматически дорожно прекращает свое действие, с даты, следующей за последним днем срока оплаты фактурного взноса, без направления Страхователем уведомления о дорожном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 10 (десяти) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.		Внес	Сумма, руб.	Платежный номер	Оплатить/получить в срок до:	1	200000	Платежный номер 00 копейки	1 января 2020 г.	2	200000	Платежный номер 00 копейки	1 апреля 2020 г.	3	200000	Платежный номер 00 копейки	1 июля 2020 г.	4	200000	Платежный номер 00 копейки	1 октября 2020 г.	5	200000	Платежный номер 00 копейки	1 января 2021 г.	6	200000	Платежный номер 00 копейки	1 апреля 2021 г.	7	200000	Платежный номер 00 копейки	1 июля 2021 г.	8	200000	Платежный номер 00 копейки	1 октября 2021 г.
Внес	Сумма, руб.	Платежный номер	Оплатить/получить в срок до:																																			
1	200000	Платежный номер 00 копейки	1 января 2020 г.																																			
2	200000	Платежный номер 00 копейки	1 апреля 2020 г.																																			
3	200000	Платежный номер 00 копейки	1 июля 2020 г.																																			
4	200000	Платежный номер 00 копейки	1 октября 2020 г.																																			
5	200000	Платежный номер 00 копейки	1 января 2021 г.																																			
6	200000	Платежный номер 00 копейки	1 апреля 2021 г.																																			
7	200000	Платежный номер 00 копейки	1 июля 2021 г.																																			
8	200000	Платежный номер 00 копейки	1 октября 2021 г.																																			
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству третьим лицам страховые и иные имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выплатодержателя в результате нарушения требований федерального закона, федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандарта и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с привлечением ему третьими лицами (претензии), с возмещением вреда, раз наступления ответственности, за причинение вреда застрахованного по договору страхования.																																					
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предусмотренное событиями, на случай наступления которых производится страхование. По настоящему Договору рискуют, но не страхуются ответственности, в соответствии с Правилами страхования является предоставление Страхователем претензии (иск, требования) с возмещением вреда, причиненного третьим лицам (Выплатодержателем) в результате: А) нарушения Страхователем договора на правление оценкой при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 3.1.1.2 №) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выплатодержателю в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда произнес Страхователем добровольно по предварительному согласию Страхователя или истинно в силу судебного 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), примененное данным событием, впервые заявлено																																					

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	послужившей причиной Страхования в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) или в период 3-х лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем является событие, описанное в п. 3.1.1.2 Правил страхования, предусмотренных настоящим Договором ИРСИ. Настоящий Договор, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выплатодержателю, при наступлении интересов которого нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и наличием обязанности Страхователя осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возмещение имущественных интересов третьих лиц и иных расходов Страхователя, связанных с привлечением к требованиям (иск, претензиям) о возмещении вреда, раз наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы пропорционально поименно оговорены со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отплатить требования (иск, претензия) о возмещении вреда или оспору, разумея возмещение.							
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность, осуществляемая Страхователем, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудником Страхователя признается оценщик – физическое лицо, право осуществления оценочной деятельности которым не гарантировано, соответствующее требованиям статьи 24 федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и изменениям и дополнениям, выполняющее работу в предметной области из 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. 10.19 Правил страхования.							
СТРАХОВЫЕ ПОСРЕДСТВА	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выплатодержателем); • материальные расходы на предоставление возмещения объекту оценки и оплату выноски Страхователем, расходы по владению в судебных органах дел по предметам страхового случая (если данные события признаны страховым случаем и возмещение подлежит ему вред); • расходы по увеличению примененного страховым случаем ущерба; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с привлечением ему третьих лиц (иск, претензия) о возмещении вреда, раз 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 (возмещение не подлежит) убыток, расходы, указанные в п. 10.18 Правил страхования.							
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Претензия, иск или иные требования, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иски третьих лиц, в том же при предъявлении Страхователем (если третьим лицам в трехдневный срок с получения иски сообщать о событии Страхования в указанные сроки), обоснованность и возможность получения события по и-мат. Выплатодержателю иски по почте по адресу: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в (предельно) сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="1419 721 1667 792"> <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>в течение 10 (Десяти)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>до 18 (Десяти)</td> </tr> </tbody> </table> Сумма 200 000 000 руб. Срок и порядок выплаты согласовывается сторонами дополнительно и указывается в Страховом Акте. Страхователь и Страховщик несут ответственность за предоставление Страхователем, которое поддается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, на в любом случае не более 30 (тридцати) дней. Дем. выплаты Страхового возмещения отменяется день отчисления размера страхового 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 условия сторон указаны в Правилах страхования.		Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	в течение 10 (Десяти)	От 40 000 001 до 200 000 000	до 18 (Десяти)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)							
До 40 000 000	в течение 10 (Десяти)							
От 40 000 001 до 200 000 000	до 18 (Десяти)							
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 разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в арбитражном суде.							
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОСООБЯЩЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра имеют равную юридическую силу. Премия предоставляется Страхователем, ответственным за взаимодействие со Страховщиком: - Плательщик Ташедров Сергей, тел. +7 (495) 788-09-09 доб.10-80, ил. почта: TashedrovTS@alpha.ru; - Клиентка Алиса Арсланова, тел. +7 (495) 788-09-09 доб.30-73, ил. почта: Nalysa@alpha.ru; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Системная Наталья Николаевна, ил. почта: nmatveeva@alpha.ru; Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляются: ил. почта: nmatveeva@alpha.ru.							
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.							
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной Финансового Консультирования	ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»						
в лице Генерального директора Ситникова Артёма Дмитриевича, действующего на основании Устава		в лице Председателя правления оценочного страхования Коротаева Сергея Анатольевича, действующего на основании доверенности №1808418 от 27 октября 2019г.						

Полисы страхования ответственности (2/2)

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90197/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ												
г. Москва Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), возместить страховое возмещение в порядке установленном настоящим Договором страховым сумм и оплатить ответственности оценщика. Настоящий Договор заключен в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика», утвержденными Страховщиком от 22.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»); Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимосогласованная сторона по настоящему Договору права и обязанности и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписавшим настоящим Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если выше-сказано не соответствует действительности, Страхователь гарантирует Правила страхования, предусмотренную сумму имеет полномочия настоящего Договора.		27 ноября 2019 г.										
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713066634, ОГРН 770201001 р/с 40707083090300000305 и АО «Альфа Банк», г. Москва, р/с 30101810300000000893. ОГРН 504525563.											
СТРАХОВАТЕЛЬ	Евгений Викторович Ариун Димитриевич Адрес регистрации (или ИНН): 509101153461											
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 пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.											
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛАЙМЕТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 101 000 000,00 руб. (сто одна миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай по указанным (отсутствуют) Лимит ответственности по каждому судебному и иным расходам Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.											
ФРАНКИЗА	Франкиса не установлена (отсутствует)											
СТРАХОВАЯ ПРЕМИА	Страховая премия по настоящему Договору составляет – 44 000,00 руб. (сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем банковского перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 2 мая включительно в следующем порядке: <table border="1" data-bbox="259 714 963 763"> <thead> <tr> <th>№п/п</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Оплачивается в срок до:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае неполной оплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, полисный автоматически договор прекращает свое действие, до дня оплаты за последний день срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без заключения двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании акта страхования. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.			№п/п	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	22000	двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	22000	двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.
№п/п	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:										
1	22000	двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.										
2	22000	двадцать два тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.										
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователю) по обязательствам, возникающим вследствие применения судебных заключений, заключенных договор на применение оценки, и (или) третьих лиц (Выгодоприобретателей); Б) риском возмещения неправомерными судебными и иных расходов Страхователя в связи с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору.											
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предусмотренное событие, на случай наступления которого происходит страхование. Риском, на случай наступления которого заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования является: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности на применение акта имущественных интересов третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент применения ущерба; при условии, что: - данные (бездельные) оценщика, повлекшие применение вреда, произошли в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.; - имеются наличие прямой причинно-следственной связи между действиями / бездействиями оценщика и вредом, в возмещение которого предъявлены претензии; - требования о возмещении вреда (иски, претензии), примененного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.											
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех условий, ограничений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный наступлением и возникновению ущерба (имущественного ущерба) факт применения ущерба третьими лицами (бездельными) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент применения ущерба. Страховым случаем также является возмещение неправомерными судебными и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении											

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СТРАХОВАНИЯ	ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены в целях исполнения требований (иски, претензии) о возмещении вреда или о возмещении размера возмещения.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьими лицами (Выгодоприобретателями); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному вынесению обобщения и статьи возмещения Страхователем, расходы по ведению в судебном органе дел по предполагаемым страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещение подают сам вред); расходы по увеличению примененного страховым случаем ущерба; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, при наступлении ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору, наравлено от наступления ответственности Страхователем за применение вреда. Лимит ответственности по возмещению ущерба 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. Составляет» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (исключаются) из расчета убыток, расходы, указанные в п. 10.9 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иная третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иски) третьим лицам в трехдневный срок с момента факта события и события страхования и уведомить в письменном виде обстоятельства и факты последнего события по e-mail: zms@alfast.ru или иным по почте по адресу: Российская Федерация, 115102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Страхователем акта. Денежная выплата страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховый Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для ведения архива и выплаты, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРА	Российская Федерация 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 разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Коваленко Тамарой Сергеевны, тел. +7 (495) 788-09-60 доб.15-82, эл. почта: RevalunTS@alfast.ru - Коваленко Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-09-60 доб.08-73, эл. почта: KovalenkoAA@alfast.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Сысорова Наталья Николаевна эл. почта: natalya@fer-retail.ru любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 22.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Евгений Ариун Димитриевич	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя управления имущественного страхования Корпоративного отдела ВЭФУ Шаболова Анны Сергеевны, действующего на основании доверенности №11898118 от 27 октября 2018 г. Дата: 2019.11.27



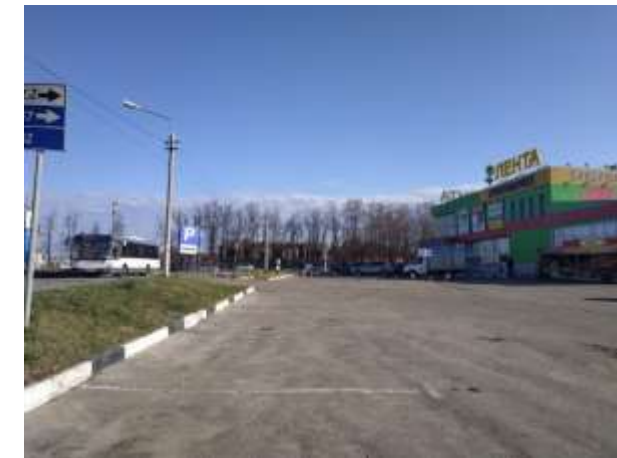
Фасад здания



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)



форма №6003

Разрешение на перепланировку, реконструкцию, переоборудование не предъявлено

№

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
«ГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ Здание
(вид объекта учета)
магазин "Самокат"
(наименование объекта учета)


Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Егорьевский	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Егорьевск
Улицы (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	48-212-002-000025140-0001
Кадастровый номер	

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

Начальник Вокзального отделения _____ Сырцова Т. В.
(подпись) (Фамилия И.О.)



СОДЕРЖАНИЕ: 2

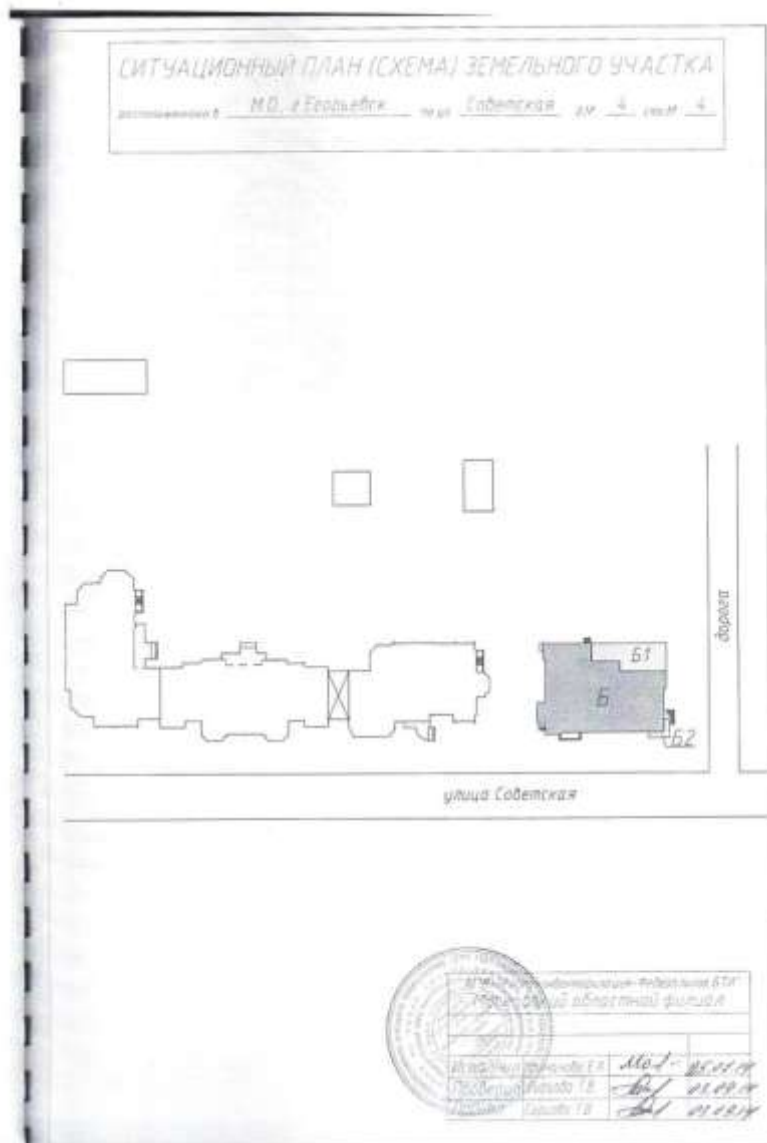
№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателе объекта	4
4	Ситуационный план (схема) земельного участка	5
5	Экспликация к плану (схеме) земельного участка	8
6	Экспликация на объект	7-10
7	Полтажный план	11-13
8	Экспликация помещений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

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Жилищное
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	Б, Б1, Б2
4	Число этажей надземной части / подземной части	Б - 2, тех. этаж/0, Б1 - 1/0, Б2 - 1/0
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	Б - 2507/2007, Б1 - 2013- , Б2 - 2013-
6	Год реконструкции/капитального ремонта	
7	Общая площадь/основная (кв. м.)	3320,0/2498,8
8	Процент износа (%)	Б - 5, Б1 - 0, Б2 - 0
9	Балансовая стоимость, руб.	-
10	Примечание	

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

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



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 насаждения	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		1988.4						

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	Основная структура 1 этаж	$48.88 \times 24.38 + 0.78 \times 1.54 + 0.78 \times 5.3$ $7 \times 3.40 + 8.85 \times 4.33 + 11.93 + 12.07 \times 1$ $0.12 + 2.28 \times 8.8$	1555.4	1663.4	4.00	6214
	2 этаж	$28.92 \times 28.93 + 7.07 \times 1.22 + 14.02 \times 8$ $0.16 + 8.7 \times 12.07$	1040.9		4.02	6227
	Технический этаж	19.87×7.13	141.7		2.67	378
	Открытые площадки	1.43×3.27	4.7	4.7		
		2.65×2.88	7.7	7.7		
		$8.25 \times 32.1 \times 4 \times 1.00$	267.0	267.0		
		$4.22 \times 2.22 \times 2.55 \times 2.22$	18.5	18.5		
Б1	Основная пристройка	$38.81 \times 11.84 + 11.84 \times 3.33$	517.4	517.4	3.88	1222
Б2	Основная пристройка	$6.91 \times 7.92 + 8.34 \times 3.37$	56.3	56.3	3.80	131
			ВСЕГО	1988.4	X	14172

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

Литера Б Год постройки 2007 Число этажей подземный наземных II
 2, 10, 11 этаж

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Заглублен по глубине	Наличие коррозии	Удельный вес в общей массе при расчете износа в %	% износа в среднем (пр. 100/100)	Текущее состояние	
								элементов	в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундамент	железобетонный	хорошо	25	1	25	1,3		
2	Стены и перегородки	каменные	хорошо	32	1	32	1,6		
3	Перекрытия								
	Перекрытия чердачные	железобетонные	хорошо	14	1	14	0,7		
	Перекрытия междуэтажные	железобетонные	хорошо						
4	Полы	кафель, керамическая плитка	хорошо	9	1	9	0,45		
5	Потолки	штукатурка	хорошо	9	1	9	0,45		
6	Двери	деревянные	хорошо	3	1	3	0,1		
7	Отделочные работы	штукатурка, обшивка, лакокрасочные работы, отделка помещений, окраска	хорошо	3	1	3	0,15		
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства								
	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	отопление центральное, водоснабжение центральное, канализация центральная, горячее водоснабжение центральное, электроснабжение индивидуальное, телефонная сеть, вентиляционная установка, кондиционирование центральное	хорошо	5	1	5	0,25		
9	Прочие	штукатурка, добротность	хорошо	3	1	3	0,15		
Итого:				100		130	6		

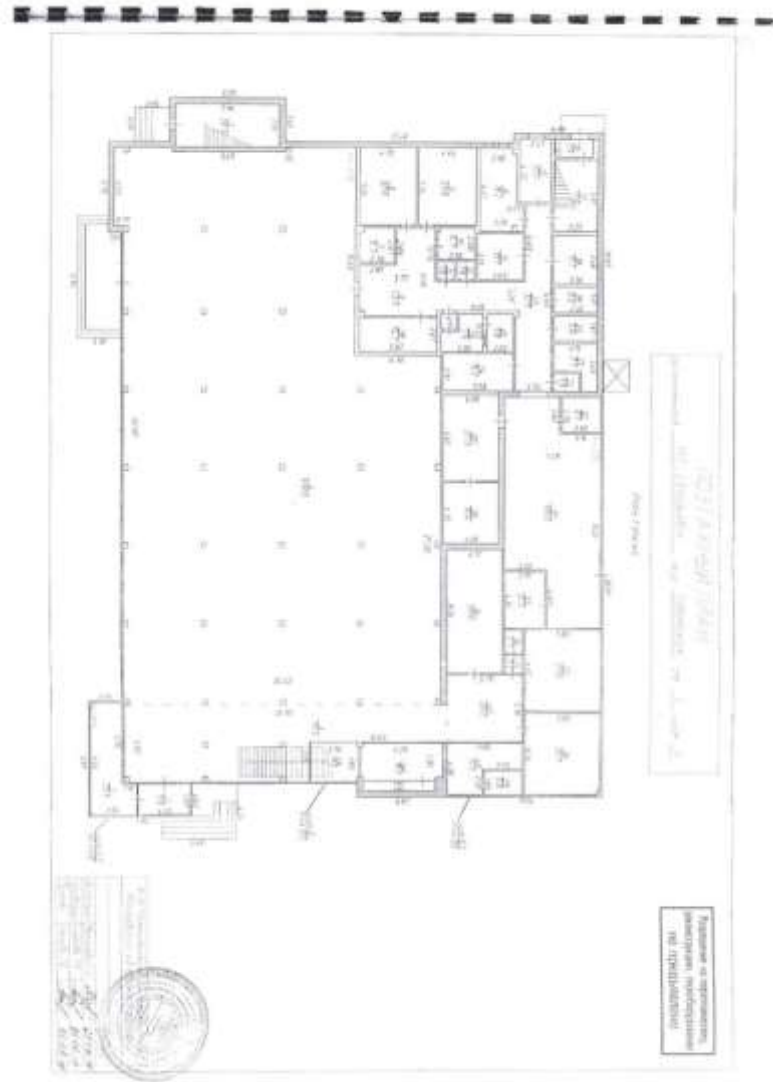
% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Суммарный вес} \times 100}{\text{удельный вес} \times 7} = 6$

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

Литера Б1 Год постройки 2013 Число этажей подземный наземных I
 1

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Заглублен по глубине	Наличие коррозии	Удельный вес в общей массе при расчете износа в %	% износа в среднем (пр. 100/100)	Текущее состояние	
								элементов	в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундамент	бетонный	хорошо	6	0,01	4,86			
2	Стены и перегородки	штукатурка, "сэндвич"-панели	хорошо	9	0,91	7,29			
3	Перекрытия	металлическая балка	хорошо	8	1	8			
4	Крыша	металлическая	хорошо	6	1	6			
5	Полы	деревянные	хорошо	8	1	8			
6	Потолки	гипсокартон, деревянные, металлические	хорошо	27	1	27			
7	Отделочные работы		хорошо	3					
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства								
	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	электроосвещение открытое, проводка, отопление центральное	хорошо	20	1	20			
9	Прочие	штукатурка, добротность	хорошо	17	1	17			
Итого:				100		94,16	0		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Суммарный вес} \times 100}{\text{удельный вес} \times 7} = 0$





В. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Питера по плану	Этаж	Номер комнаты	Наименование помещений	Формула площади помещения	В том числе (кв.м.):			Высота (м.)	Площадь, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
					Общая площадь (по п. 5)	основной	эксплуатационной		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б2	1	1	Коридор	2,974,02	8,0		8,0	3,00	
	2	2	Торговый зал	8,007,54-1,1076,18	23,1		23,1	3,50	
Б	3	3	Коридор	0,97794,81-3,08710,43-0,4370,4	115,3		115,5	3,70	
	4	4	Торговый зал	42,68724,43-18,4816,38-0,9370	108,8	108,8		3,70	
	5	5	Лестничная клетка	75-0,3279,88-0,4570,4872,00	28,3		28,3	3,70	
	6	6	Коридор	5,7774,48-2,8072,80-2,7070,17-	43,9		43,8	3,70	
	7	7	Задвальный	3,7770,70-0,3070,28	6,1	6,1		3,70	
	8	8	Мероприятий камера	3,2074,30	22,8		22,6	3,70	
	9	9	Мероприятий камера	3,3474,48	23,8		23,8	3,70	
	10	10	Иванов комната	2,0070,00-0,3070,30	5,7		5,7	3,70	
	11	11	Туалет	1,3071,33	1,8		1,8	3,70	
	12	12	Туалет	1,3871,40	1,8		1,8	3,70	
	13	13	Раздевалка	3,2770,03	11,7		11,7	3,50	
	14	14	Комната приема гостей	6,2270,20-4,3070,47-0,4070,20-	18,2		18,2	3,70	
	15	15	Кабинет	3,4070,30	11,4		11,4	3,70	
	16	16	Табурет	2,9771,30	3,9		3,9	3,70	
	17	17	Лестничная клетка	5,3770,27	12,8		12,8	3,70	
	18	18	Телевизионный пункт	3,4870,30	11,7		11,7	3,70	
	19	19	Эк. цитовая	1,8770,33	6,8		6,8	3,70	
	20	20	Эк. цитовая	1,8770,34	5,9		5,9	3,70	
	21	21	Сараюшек	3,0370,10-1,5070,13	8,1	8,1		3,70	
	22	22	Кладовая	1,6070,00	3,0		3,0	2,70	
	23	23	Коридор	14,0370,70-0,8071,05-0,4070,37	32,9		32,9	3,70	
	24	24	Кабинет	2,9170,58	16,2		16,2	3,70	
	25	25	Кабинет	2,8070,00	5,9		5,9	3,70	
	26	26	Кабинет	2,9370,20-1,3871,30	7,3		7,3	3,70	
	27	27	Коридор	1,2371,20	1,4		1,4	3,70	
	28	28	Мероприятий камера	2,6770,67	15,7		15,7	3,70	
	29	29	Мероприятий камера	6,0770,09	27,3		27,3	3,70	
	30	30	Компьютерная	4,7870,28	18,4		18,4	3,70	
Б1	31	31	Ситин	17,8470,48-2,8270,78-4,4872,20	110,8		110,8	3,70	
	32	32	Кабинет	2,7070,30	8,1	8,1		3,70	
	33	33	Ситин	4,2070,30	12,7		12,7	3,70	
	34	34	Торговый зал	9,3470,17	38,8		38,8	3,70	
	35	35	Телевизионный	1,3071,47	2,2		2,2	3,70	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б1	1	36	Туалет	1.87*1.87	3.7		3.7	3.75	
			Торговый зал	5.42*5.83	37.4	37.4		3.75	
			Торговый зал	6.31*5.83-0.10*0.43	36.7	36.7		3.75	
			Кабинет	1.69*2.35	3.8	3.8		3.75	
			Торговый зал	4.00*5.83-2.00*3.83	17.1	17.1		3.75	
		41	Кабинет	5.18*5.78	30.0		30.0	3.75	
Б		42	Торговый зал	2.83*5.28-0.32*5.56-0.32*0.12-3.32*5.12	18.2	18.2		3.75	
			Порядок	0.81*5.24	4.5		4.5	3.75	
			Торговый зал	3.68*5.78-0.22*5.45-0.24*5.12	11.4	11.4		3.75	
Итого по 1-й этажу					1782.0	1166.3	523.1		
Б	2	1	Торговый зал	48.82*25.14-0.38*5.68-0.78*1.11-35.19-12*1.49-2.30*7.49-0.48*0.45*36.00	1180.3	1180.3		3.72	
			Лестничная клетка	7.97*5.59	28.4		28.4	3.72	
			Коридор	1.89*2.82	5.3		5.3	3.72	
			Сараечная	5.10*2.54	13.0	13.0		3.72	
			Кабинет	5.10*3.81-0.43*5.38	19.2	19.2		3.72	
			Касса	2.38*5.33	5.5	5.5		3.72	
			Кабинет	2.88*2.38	6.3	6.3		3.72	
			Лестничная клетка	6.89*3.27	22.5		22.5	3.72	
			Коридор	7.54*8.27+1.30*1.30-6.84*5.38	18.0		18.0	3.72	
			Зал ожидания	2.45*3.35-1.41*1.00-0.48*5.20	8.7		8.7	3.72	
			Рядовая	2.88*3.31-1.18*1.26	8.6		8.6	3.72	
			Рядовая	3.88*3.43-1.30*2.15-2.21*5.12	8.9		8.9	3.72	
			Тамбур	2.42*1.45	3.5		3.5	3.72	
			Склад	8.08*3.94+3.89*3.61-2.62*1.68	38.0		38.0	3.72	
			Склад	12.10*2.62-18.78-15.84*2*1.2-3.0-4.5*3.82*3.00	41.8		41.8	3.72	
			Столбы	3.84*5.46	13.3	13.3		3.72	
			Кадровые	2.33*1.34-0.39*0.42	2.9		2.9	3.72	
			Туалет	2.34*1.34-0.39*0.42	2.9		2.9	3.72	
			Туалет	1.22*2.34+2.34+1.22*2*1.14	4.8		4.8	3.72	
Итого по 2-й этажу					1428.6	1237.7	191.9		
Б	Техэкт. зал	1	Лестничная клетка	6.99*3.28	22.5		22.5	2.37	
			Служебное помещение	5.01*5.43	12.3		12.3	2.37	
			Служебное помещение	3.17*5.18	11.3		11.3	2.37	
			Служебное помещение	3.88*5.73-0.20*5.36	11.3		11.3	2.37	
			Служебное помещение	5.78*2.31	15.3		15.3	2.37	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б	Техэкт. зал	1	Служебное помещение	13.36*3.60-7.19*5.86-8.88*1.20-1.38*1.27-0.43*3.00-0.22*5.24	37.2		37.2	2.37	
			Служебное помещение	1.18*1.88	1.4		1.4	2.37	
			Итого по 1-му этажу				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	Выполнен		Проверен	
		ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
25.07.2014	03.08.2014	Мельникова Е. А.	<i>[Подпись]</i>	Сидорова Т. В.	<i>[Подпись]</i>

107

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Регистр" на Московской области
Федеральное государственное бюджетное учреждение

6331

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Этапы
Сведения об объекте недвижимого имущества

Лист №	Всего листов	1	1
ФГИС УОИЗ от 2013 г. № МСД-33-30-1100022			
Кадастровый номер	50:08:0060006:1724		
Номер кадастрового квартала	50:08:0060006		
Плоскостные координаты	46.212.002.000026140.0001.46.312.002.000026140.0001.И		
Дата введения номера в государственную кадастровую систему	27.07.2012		

Описание объекта недвижимого имущества

1 Адрес (полное наименование муниципального образования)	Московская область, Горьковский р-н г. Горький, ул. Советская, д.4		
2 Основная характеристика:	этажность	ЭТЭЭ 9	с/м
	этажи	этажности	этажности этажности
3 Планировка	Планировка		
4 Планировочный этаж	Место "С, площадь"		
5 Количество этажей, в том числе подземных этажей	1, в том числе подземных 0		
6 Материал наружных стен	Кирпичные		
7 Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	2007		
8 Кадастровая стоимость до 01.01.2014	106045012.01		
9 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которых расположен объект недвижимости	50:08:0010007:130		
10 Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	---		
11 Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении	---		
12 Сведения о праве	---		
13 Сведения о возникновении и расторжении объектов культурного наследия	---		
14 Ссылки на акты	---		
15 Сведения об административных акциях: Орден Елизаветы, 48-15-118, ООО "Земельные Ресурсы", 06.04.2012 г.	Дубликатный сведения		
16.1 Кадастровый номер объекта недвижимости, обремененный в объекте недвижимости	---		
16.2 Кадастровый номер объекта недвижимости, обремененный в объекте недвижимости	---		
16.3 Кадастровый номер объекта, подлежащий обременению кадастрового учета	---		
17 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (с/м) с залогом об объекте: Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее существовавшие	---		

И.о. начальника Горьковского филиала *[Подпись]* А. В. Сидорова
полномочия делегированы

М.П.

КЛ2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Единица
(ИП) района городского округа

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

707 серия 2017 г. № МД-12/00-11/0002
 Кадастровый номер: 50:01:0080601/029

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке:

Масштаб 1:500

И.л. подлинника Удмуртского округа Земельно-кадастровый отдел	24/20 Служба	А. В. Стрельников Инженер
------------------------------------------------------------------	-----------------	------------------------------

М.П.

КЛ3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Единица
(ИП) района городского округа

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

707 серия 2017 г. № МД-12/00-11/0002
 Кадастровый номер: 50:01:0080601/029

Сведения о части здания, сооружении

Поме- щи- ца	Учетный номер части	Основные характеристики, единица измерения		Объем инвентаризации	Объем наследственного дела	Характеристика части
		(кв.м)	(куб.м)			
1	---	---	---	кв.м	---	Итого

И.л. подлинника Удмуртского округа
(ИП) района городского округа

И.л. подлинника Удмуртского округа Земельно-кадастровый отдел	24/20 Служба	А. В. Стрельников Инженер
------------------------------------------------------------------	-----------------	------------------------------

М.П.

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, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства (неужное 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

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
в том числе надземной части	куб.м.		-
Общая площадь	кв.м.		3111,6
площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м.		
количество зданий	штук	1	1

КОПИЯ ВЕРНА

АНДРЕЙ
Игорев


ГЛАВА
ЕГОРЬЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 10.05.2007 № 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.

КОПИЯ ВЕРНА

Глава Егорьевского муниципального района **М.Т. Назров**

АНДРЕЙ
Игорев

001220

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об обременении недвижимого имущества и правоотношениях, связанных с ним, подлежащих государственной регистрации

Сведения о правоотношениях, связанных с объектом недвижимости

Рисунки

Выделенный участок	
Лист № 001/001/2018/001/001/001	Выделенный участок № 001/001/2018/001/001/001/001
11.11.2018 № 50-01-1/2018/001/001/001/001	№ 50-01-010/2018/001/001/001/001
Квартальный номер	
1. Информация об объекте недвижимости:	Владельцем недвижимости является ООО «Историко-культурный комплекс «Владимирское», ОГРН 10450010997120
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Вид государственной регистрации: право собственности 2.2. Дата государственной регистрации: 20.07.2017
3. Описание состояния:	
Оформление права и оформление обременения:	
Имеет ли право собственности:	Земельный участок, кадастровый номер 50:01/001/2018/001/001/001/001, площадью 5,210 кв. м, с кадастровым номером 50:01/001/2018/001/001/001/001/001
4. Информация о праве и обременении:	
4.1. Вид государственной регистрации:	4.1.1. Вид государственной регистрации: право собственности 4.1.2. Дата государственной регистрации: 20.07.2017 4.1.3. Номер государственной регистрации: 50:01/001/2018/001/001/001/001/001/001
4.1.4. Вид государственной регистрации:	4.1.4.1. Вид государственной регистрации: право собственности 4.1.4.2. Дата государственной регистрации: 20.07.2017 4.1.4.3. Номер государственной регистрации: 50:01/001/2018/001/001/001/001/001/001/001
5. Сведения о наличии регистрации обременения объекта недвижимости для государственной регистрации права:	
5.1. Сведения об обременении:	5.1.1. Вид государственной регистрации: ипотека 5.1.2. Дата государственной регистрации: 20.07.2017 5.1.3. Номер государственной регистрации: 50:01/001/2018/001/001/001/001/001/001/001/001
6. Сведения об обременении государственной регистрации права без государственной регистрации права:	
6.1. Сведения об обременении:	6.1.1. Вид государственной регистрации: ипотека 6.1.2. Дата государственной регистрации: 20.07.2017 6.1.3. Номер государственной регистрации: 50:01/001/2018/001/001/001/001/001/001/001/001

М.П.

Куркина Д. А.

ФЕДЕЛЬНАЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАМЛАДА ПОСЛЕДСТВИЯ» ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об обременении недвижимого имущества и правоотношениях, связанных с ним, подлежащих государственной регистрации

Рисунки

Выделенный участок	
Лист № 001/001/2018/001/001/001	Выделенный участок № 001/001/2018/001/001/001/001
11.11.2018 № 50-01-1/2018/001/001/001/001	№ 50-01-010/2018/001/001/001/001/001
Квартальный номер	
1. Информация об объекте недвижимости:	Владельцем недвижимости является ООО «Историко-культурный комплекс «Владимирское», ОГРН 10450010997120
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Вид государственной регистрации: право собственности 2.2. Дата государственной регистрации: 20.07.2017
3. Описание состояния:	
Оформление права и оформление обременения:	
Имеет ли право собственности:	Земельный участок, кадастровый номер 50:01/001/2018/001/001/001/001/001, площадью 5,210 кв. м, с кадастровым номером 50:01/001/2018/001/001/001/001/001
4. Информация о праве и обременении:	
4.1. Вид государственной регистрации:	4.1.1. Вид государственной регистрации: право собственности 4.1.2. Дата государственной регистрации: 20.07.2017 4.1.3. Номер государственной регистрации: 50:01/001/2018/001/001/001/001/001/001
4.1.4. Вид государственной регистрации:	4.1.4.1. Вид государственной регистрации: право собственности 4.1.4.2. Дата государственной регистрации: 20.07.2017 4.1.4.3. Номер государственной регистрации: 50:01/001/2018/001/001/001/001/001/001/001
5. Сведения о наличии регистрации обременения объекта недвижимости для государственной регистрации права:	
5.1. Сведения об обременении:	5.1.1. Вид государственной регистрации: ипотека 5.1.2. Дата государственной регистрации: 20.07.2017 5.1.3. Номер государственной регистрации: 50:01/001/2018/001/001/001/001/001/001/001/001
6. Сведения об обременении государственной регистрации права без государственной регистрации права:	
6.1. Сведения об обременении:	6.1.1. Вид государственной регистрации: ипотека 6.1.2. Дата государственной регистрации: 20.07.2017 6.1.3. Номер государственной регистрации: 50:01/001/2018/001/001/001/001/001/001/001/001

М.П.

Куркина Д. А.

Копии предоставленных документов (15/35)

Лист 4

Напомни от Единого государственного реестра недвижимости об оценке кадастровая и архитектурная право на объект недвижимости
Оценочный кадастровый объект недвижимости

Лист № Форма 4	Правила листы раздела 4.2	Всего листов раздела:	Всего листов выписки:
11.11.2019 № 90-01-004/1906/2019-1000			
Кадастровый номер:	50:10:0010006:179		

Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке:

Местоп: 1: запись отсутствует

М.П. _____

Данные:

Лист № Форма 1	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов:	Всего листов выписки:
11.11.2019 № 90-01-004/1906/2019-1000			
Кадастровый номер:	50:10:0010006:179		
М.П. 3:	Формы, на которых реализовано ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Объект с ограниченной ответственностью "Сторинвест", ИНН: 772851538 Договорный договор аренды от 24.08.2012 №04-08/12, для регистрации 30.08.2013, №00-09-300602013-1731. Составление и Договорному договору аренды №24-08/12 между собственником от 24.08.2012 г от 15.07.2019 №1, для регистрации 21.08.2019, №01-01-0000006:179-09/01/2019-22	
М.П. 4:	Формы, на которых реализовано ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Объект с ограниченной ответственностью "Сторинвест", ИНН: 772851538 Договорный договор аренды от 24.08.2012 №04-08/12, для регистрации 30.08.2013, №00-09-300602013-1731. Составление и Договорному договору аренды №24-08/12 между собственником от 24.08.2012 г от 15.07.2019 №1, для регистрации 21.08.2019, №01-01-0000006:179-09/01/2019-22	
М.П. 5:	Сведения о наличии права на объект:	запись отсутствует	
М.П. 6:	Сведения об ответственности государственной регистрации:	запись отсутствует	

М.П. _____

Договор аренды нежилых помещений от «06 августа 2013 г. № 07-09

Экземпляр ООО «Лента»,
предоставленный по адресу:
Санкт-Петербург,
ул. Саушкина, 112 (в ЮЗУ)

**ДОГОВОР № 07-09
АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

г. Москва

«06 августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЭМ Проект», ИНН 7719788879, ОГРН 1117746586990, зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС №46 г. Москва от 17.09.2011 (содержательский серия 77 №011903000), место нахождения: 127056, г. Москва, ул. Образцова, д.7, корпусный адрес: 127056, г. Москва, ул. Образцова, д.7, в лице Генерального директора Вульганена Евгения Александровича, действующего на правах, утвержденного решением единственного участника от 21.10.2012г. №13/12 (закпись от 12.11.2012г. № ГРН 61277474881193), полномочием подтвержденном протоколом общего собрания участников от 23.07.2013г. № 01/3 (закпись от 05.08.2013г. № ГРН 613774748545202), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Лента», ИНН 7814148471, зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Петродворскому району Санкт-Петербурга 04.11.2003 (содержательский серия 78 №003065064) во Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 502763054008, место нахождения и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Саушкина, д. 112, в лице Финансового директора Леминенса Яко Петер Александр, действующего на основании доверенности от 07.03.2013 № ПД-4348/13, выданной от имени Общества Генеральным директором Дюнаевым Яном Теменисовым, действующего на основании устава (протест редакция), утвержденного решением единственного участника от 17.04.2012 № 113-0 (закпись от 10.05.2012 ГРН 6127647871457), полномочием подтвержденном решением единственного участника Общества от 24.09.2012 № 115-0, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,
совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», и 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 упрощения в сочетании с другими терминами, предусмотренными настоящим Договором, имеют следующее значение:

- 1.1. «**Аренда**» – временное возмездное владение и пользование Арендатором Помещением на условиях настоящего Договора.
- 1.2. «**Здание**» – нежилое здание (магазин «Савокава»), 3-этажное, тек. этаж, расположенное по адресу: Московская область, г.Егорьевск, ул.Советская, д.4, стр.4, кадастровый (или кадастровый) номер: 50-50-300102007-087, аб-объект «Гостиница-интерконтинентал – Федеральная БТИ» 25 апреля 2012 года. Местоположение в графиках Помещения обозначены на Плане Помещения (Приложение №1).
- 1.3. «**Земельный участок**» – земельный участок с кадастровым номером 50:30:0105017_1, категория земель: зем. населенных пунктов, общая площадь: 8650 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, в границах которого размещено Здание.
- 1.4. «**Помещение**» – означает нежилые помещения №№ 1.3-0, 14-31, общей площадью 1422,9 кв.м, расположенные на первом этаже Здания и подлежащие передаче в Аренду в соответствии с условиями настоящего Договора. Ну-объект «Гостиница-интерконтинентал – Федеральная БТИ» 25 апреля 2012 года. Местоположение в графиках Помещения обозначены на Плане Помещения (Приложение №1).
- 1.5. «**Зона благоустройства**» – территория, примыкающая к Зданию часть земельного участка, предназначенная для благоустройства работ Арендатора, обозначенная на Situационном плане (Приложение №1).
- 1.6. «**Места общего пользования**» – площади Здания, предназначенные для свободного прохода Посетителей и транзитной, общественные туалеты и помещения, предназначенные для совместного использования Арендатором и общим планом к другим Пользователям Здания.
- 1.7. «**Навигация**» – система знаков и указателей для Посетителей Здания, расположенных в Местах общего пользования и на Присоединяемой территории, позволяющая Посетителям ориентироваться в общей планировке Здания, определять направление движения в Здании, на Присоединяемой территории к нему, а также к месту размещения в Здании Помещения и направление к нему. Навигация должна включать в себя Коммерческое обозначения Помещения и позитивный знак (обслуживание) Арендатора используемые в оформлении внешнего Арендатора. Объем информации об Арендаторе не должен быть меньше объема информации о любом ином Пользователе.
- 1.8. «**Гостевая автостоянка**» – функциональная асфальтированная стоянка автомобилей для Посетителей Здания, в том числе Помещения, расположенная не менее чем на 40 (Сорок) метров от Присоединяемой территории по свободному подъездному пути к ней, с нанесенной дорожной разметкой, оборудованная дорожными знаками, обозначенная линейкой капремонтной и системой наружного освещения и видеонаблюдения, не относящаяся к территории в часы работы Помещения. Границы автостоянки указаны на Situационном плане (Приложение №1).
- 1.9. «**Присоединяемая территория**» – земельный участок, Гостевая автостоянка, Зона благоустройства, дорожки, тротуары, благоустроенная территория, подъездные дорожки для транспорта с Гостевой автостоянкой и Зона благоустройства, пешеходные зоны, проезжие части, расположенные в границах земельного участка. Присоединяемая территория должна быть ограждена силами Арендодателя в любое время суток.
- 1.10. «**Коммунальные услуги**» – коммунальные ресурсы, перечисленные в Приложении №2, с целью обеспечения условий использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешенным использованием.
- 1.11. «**Коммунальные ресурсы**» – водопроводная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, сточные воды.
- 1.12. «**Инженерно-технические услуги**» – сопутствующие Аренде 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**» – вывеска, рекламная, информационная конструкция Арендатора, а также реклама Арендатора и рекламируемой им продукции, размещаемые в согласованных с Арендодателем местах на

Экземпляр аренды нежилых помещений от «06 августа 2013 г. № 07-09

- 1.14. «**Коммерческое обозначение Помещения**» – коммерческое обозначение, используемое Арендатором или индивидуальными Помещением, указав место: «Лента».
- 1.15. «**Коммерческое обозначение Здания**» – коммерческое обозначение, используемое Арендодателем для индивидуализации Здания, указав место: «Торговый центр «Горький»».
- 1.16. «**Срок Аренды**» – 10 (Десять) лет с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в Помещение.
- 1.17. «**Срок передачи Помещения**» – срок, в течение которого Арендодатель обязуется передать Помещение Арендатору, не исключая условий настоящего Договора, то есть не позднее «01» октября 2013 года. О конкретный день исполнения или по адресу электронной почты prilozheniya@emproject.ru.
- 1.18. «**Акт приема-передачи Помещения в Аренду**» – документ, подтверждающий исполнение обязательств Арендодателя перед Арендатором по передаче Помещения в Аренду, в таком обязательстве Арендатор по сроку Помещения в Аренду и пользование им на условиях настоящего Договора.
- 1.19. «**Акт возврата Помещения за Аренду**» – документ, подтверждающий исполнение обязательств Арендатора по возврату Помещения и иного имущества в соответствии с Договором, являющееся Арендодателем, а также обязанности Арендатора по сроку 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: опто-розничная торговля продовольственными и непродовольственными товарами, в том числе импортной продукцией и табачными изделиями, с организацией мест торговли, включая услуги (маркетинговые услуги по продвижению, выкладка товара, организация дискуссион клубов, размещение торговых точек и услуг), указанные в разделе 9 Договора, утвержденные Арендатором Арендодателем по настоящему Договору.
- 1.21. «**Отдельные помещения**» – помещения в Помещении и Здании, которые не могут быть отнесены Арендодателем в соответствии с условиями Договора. Таковыми, в частности, являются: имущество, имущество будоража, инженерные коммуникации и иные системы как в Помещении, так и в Здании (за исключением торговых и технологических оборудования Арендатора).
- 1.22. «**Отдельные помещения**» – помещения Арендатором по своей сути помещения, которые могут быть отнесены Арендатором к Помещению и являются собственностью Арендатора.
- 1.23. «**Дата открытия Помещения**» – дата начала работы расчетно-кассового узла Арендатора в Помещении – Помещении в Аренду. Конкретная дата открытия Помещения определяется на основании уведомления Арендатора, по адресу электронной почты: info@emproject.ru.
- 1.24. «**Орган власти**» – любой российский орган исполнительной, законодательной или судебной власти (федеральный, региональный или местного уровня в зависимости от ситуации), должностное лицо, а также любой учреждение, действующее в интересах государственной власти.
- 1.25. «**Организованный орган**» – означает территориальный орган федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) или иной Орган власти, уполномоченный в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществлять государственную регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 1.26. «**БТИ**» – организация, уполномоченная на местном уровне Здание на проведение государственного технического учета и/или технической инвентаризации объектов капитального строительства, или любой Орган власти.
- 1.27. «**Посетители**» – граждане, предприниматели, представители предпринимателей и юридические лица, занимающиеся с использованием товаров, порчеюемых возмездными услугами Пользователей Здания, в том числе у Арендатора.
- 1.28. «**Пользователи Здания**» – третьи лица, вступившие в аренду Помещения, в том числе у Арендатора, в том числе в Здании, непосредственно не связанную с асфальтированной стоянкой.
- 1.29. «**Дата подписания Договора**» – дата, указанная в верхней правой части первой страницы Договора, которая в том числе подтверждает использование Сторонами в документах, относящихся к Договору (контракт, акты оказанных услуг, акты сверок, платежные поручения, переписки 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 и размеры и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ СТОРОН

- 3.1. Арендодатель заявляет и гарантирует, что он является надлежащим и действительным владельцем Здания, Помещения и в соответствии с условиями 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

Документ выдан на основании постановления от 08.04.2013 г. № 67-03

... (или) в 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 ином фактическом владении или пользовании, не является объектом действующего инвестиционного договора или договора простого товарищества, под арестом, залоге, заложенности по ипотеке, не является объектом оспариваемого соглашения (обременения).

1.7.1. Арендатор некойто помещения общей площадью 1536,5 кв.м (домовый №№ 1-3-34) на основании договора аренды нежилого помещения от 24.07.2012г. № 07/2012, заключенного с ООО «Сатурн-Премьюм» сроком с 10.08.2012г. на 10 лет, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.04.2013г. за № 50-50-303/42/2012-014, Арендодатель гарантирует, что к дате передачи Помещения Помещателю ООО «Сатурн-Премьюм» часть Здания из аренды по иту возврата, а к дате окончания срока подачи документов на государственную регистрацию Договора (см. п. 5.4 Договора) обратится с заявлениями о регистрации указанного помещения в Регистрирующий орган, в подтверждение чего передаст нотариальные копии соглашения и расторжения истребующего органа в подтверждение подачи упомянутого лица и лично Арендодателю копии выписки РИГИС.

2.2.2. Ипотка на основании договора об ипотеке от 13.07.2012 №154-306-07/12, заключенного с ЗАО КБ «Россиа-Турбанк», зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.04.2013г. за № 50-50-303/42/2012-039, Арендодатель гарантирует, что к дате передачи Помещения Помещателю 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 законную регистрацию указанного залогодателя на заключение настоящего Договора, и подтверждение чего передаст Арендатору его нотариальную копию.

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 в настоящем разделе Договора сведения и гарантии Арендатора являются на дату приема-передачи Помещения в Аренду. В противном случае Арендодатель обязан возместить Арендатору в соответствии со все заявленные и гарантии действительности и действительности о этом соответствующей стороне и Акта приема-передачи Помещения в Аренду.

3.4. Каждая Сторона гарантирует, что Договор подписан с ее стороны лицами, имеющими в соответствии с учредительными документами действующее 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 заверенном виде при подписании Сторонами Акта приема-передачи Помещения в Аренду:

4.1.1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности Арендодателя на Здание выдано 08.04.2013г. Уполномоченным федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись о регистрации 50-50-305/04/2013-292, дата регистрации 08.04.2013г.

4.1.2. Документы технической инвентаризации Здания, проведенной 25.04.2012 (технический паспорт, поэтажные планы и экспликация).

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 стороны Сторон, взиная 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 обеими 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, связанные с внесенным изменением в устав и избранием генерального директора). Арендатор предоставляет Арендодателю документы Арендатора, указанные в настоящем пункте Договора, одновременно с передачей подписанного со своей стороны Договора, с чем Стороны подписывают соответствующий акт приема-передачи документов.

5.5. В случае приостановления (прекращения) государственной регистрации Договора документы по государственной регистрации Договора направляются по причине их отсутствия, наличие в Договоре или в иных документах ошибок, или при наличии иных препятствующих государственной регистрации Договора, причин. Арендодатель обязуется немедленно уведомить Арендатора об приостановлении (прекращении) государственной регистрации с указанием ее причин и перечнем действий, которые необходимо выполнить Сторонам для ее устранения. Одновременно с указанными уведомлениями Арендодатель обязан разработать проект внесения необходимых изменений в Договор и предоставить его на подписание Арендатору. Если Регистрирующий орган запросит исправленные ранее поданные на регистрацию документы, выдавшие третьими лицами (Органы власти, БТИ и прочие), то Стороны, от которой зависит получение таких документов, обязана немедленно обратиться в соответствующий орган (структуру) с надлежаще оформленным запросом на предоставление (исправленные) таких документов. Одновременно такие Стороны обязаны уведомить другую Сторону о принятых мерах и в какой-либо форме получения необходимых документов.

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 упомянутую им государственную пошлину в течение 5 (пяти) рабочих дней с мо-

Документ выдан на основании постановления от 08.04.2013 г. № 67-03

... (или) в 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 ином фактическом владении или пользовании, не является объектом действующего инвестиционного договора или договора простого товарищества, под арестом, залоге, заложенности по ипотеке, не является объектом оспариваемого соглашения (обременения).

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

5.9. По окончании срока Аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещения по новому сроку перед третьими лицами. Для реализации своего преимущественного права в соответствии с условиями Договора Арендатор должен направить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он излагает свои намерения воспользоваться данным преимущественным правом, в письменной форме, в котором он уведомляет Арендодателя о сроке, указывающую новый срок аренды (далее - «Новый Срок аренды»), и также предлагает Арендатору сумму, указывающую новый срок аренды (далее - «Новый Срок аренды»), и также предлагает Арендатору сумму, указывающую Новый Срок аренды и Новую Арендную плату к моменту, когда до истечения срока Аренды останется 10 (Десять) рабочих дней, предусмотренное настоящим преимуществом право прекращается.

5.9.7. 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 преимуществом право прекращается. 5.9.8. Если Стороны согласуют Новый Срок аренды и Новую Арендную плату и подписают 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.

Е. 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 – уполномоченный исполнительный орган, со стороны Арендатора – Генеральный директор.

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 требования по его обеспечению коммунальными ресурсами в соответствии с Правилами №63, несоответствия заявленным и гарантиям, данным 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 двухсторонний акт о выявленных недостатках и согласовывают сроки их устранения Арендодателем.

6.4.1. При отказе или уведомлении 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 передает Арендодателю.

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 иной не будет указан в акте, и 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 о нем о наличии недостатков или с односторонним составлением Сторонами акта о выявленных недостатках.

6.4.4. Арендатор обязан незамедлительно сообщить Арендодателю обо всех выявленных скрытых недостатках в Помещении, о которых Арендатору стало известно после получения Помещения в Аренду. Скрытие недостатков фиксируется и устраняется Арендодателем в порядке и срок, установленный настоящим п.6.4 Договора.

6.4.5. Выявленные при передаче Арендатору Помещения недостатки или обнаруженный скрытый недостаток влечет для Арендатора обязанность возместить Помещателю на соответствующий срок устраненные Арендодателем недостатки без учета сроков, за которые отвечает Арендодатель.

6.5. Помещение подлежит возврату из Аренды Арендодателю к дате окончания срока действия Договора в соответствии с условиями Аренды. При отказе или уведомлении Арендодателя от подписания Акта возврата Помещения в Аренду, с учетом истечения срока Помещения, устраненных Арендодателем скрытых недостатков, и с учетом сделанных Арендатором необходимых улучшений, без согласия Арендодателя Арендатор обязан возместить Помещателю, с соответствующей отчетной и отправляется Арендодателю заказным письмом с уведомлением о вручении или иным образом передает Арендодателю Помещение в указанном случае будет считаться возвращенным Арендодателю в день составления Арендатором указанного одностороннего Акта возврата Помещения из Аренды при условии заблаго-

6.6. При досрочном расторжении Договора Арендатор обязан возместить Арендодателю Помещателю в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента расторжения Договора. При этом, Арендатор обязуется уведомить Арендодателя о возврате платы 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 уведомлении Арендодателя от подписания Акта возврата Помещения из Аренды, такое Акт подписывается Арендатором с участием представителя, осуществляющей проверку возврата Помещения, или вписано не представляющей заинтересованной организацией, осуществляющей проверку возврата Помещения, о соответствующей отчетной и отправляется Арендодателю заказным письмом с уведомлением о вручении или иным образом передает Арендодателю Помещение в указанном случае будет считаться возвращенным Арендодателю в день составления Арендатором указанного одностороннего Акта возврата Помещения из Аренды при условии заблаго-

Датум: четверг 08 августа 2013 г. № 07-08

арендатор документально подтвержденного уведомления Арендодателя о дате визита Помещенца из Аренды, уведомлении для обеспечения Арендодателем явки уполномоченного представителя и организации приема Помещенца.

6.8. Если иное время не будет согласовано Сторонами, Помещенец возвращается в 18 час. 00 мин. местное время последнего дня Аренды.

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

6.10. При передаче Помещенца в Аренду и при возврате Помещенца из Аренды составляются в 2 (Двух) экземплярах, заверяются подписями Сторон и сканованы на подписанном в соответствии с п.2 (Двух) экземплярах.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель вправе:

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

7.2. В случае аварии или пожара в Помещении Арендодатель с целью их ликвидации, вправе войти в Помещение без предварительного уведомления Арендатора в любое время. В случае отсутствия в такой момент представителя Помещенца или сотрудников Арендатора в Помещении, Арендодатель обязан непосредственно перед вскрытием, входе в него и подходить доступными способами известить Арендатора и сразу после ликвидации аварии или пожара оформить соответствующий акт о Помещении с участием представителей охранной организации, общественной охраны Здания, и передать один его экземпляры 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 (шестьдесят) календарных дней написать Коммерческое уведомление Арендатора за 60 (шестьдесят) календарных дней до окончания Договора использовать Коммерческое обозначение Помещенца в рекламных и информационных материалах, связанных с информированием третьих лиц об осуществлении Арендатором своей деятельности в Здании, уведомить его на собственном Интернет-сайте.

Арендодатель обязан

7.6. Обеспечивать круглосуточный и безраздельную подачу каждого Коммунального ресурса к границам Помещенца в соответствии с Приложением №6, за исключением случаев, когда такая подача производится за пределами эксплуатационной ответственности Арендодателя или по не зависящим от него причинам.

7.7. Обеспечивать доступ в Помещение Эксплуатационные услуги в соответствии с Приложением №6.

7.8. Обеспечивать доступ в Помещение Арендатору и контрагентам Арендатора круглосуточно, в Помещении – в 08 час. 00 мин. на 00 час. 00 мин. через Места общего пользования в соответствии с п.8.5 Договора. Доступ Помещенца в Помещение обеспечивается с Даты открытия Помещенца.

7.9. Начиная с Даты открытия Помещенца обеспечивать соответствие Мест общего пользования, Навигации, а также Госовой готовности требованиям настоящего Договора.

7.10. Обеспечивать возможность круглосуточного использования Арендатором Зоны парковки-выгрузки.

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

7.12. Принимать меры по обеспечению охраны и безопасности в Здании, соразмерные с обычными мерами безопасности в здании подобного рода. В интересах обеспечения сохранности имущества, находящегося в Здании, и безопасности Помещенца, Арендодатель обязан организовать круглосуточную охрану Здания, за исключением организации муниципальных или частных охранных систем. В случае утраты, гибели или повреждения Вывески и рекламы Арендатора, которую Арендодатель обязан содержать, Арендатору и Помещенцу в нем стоимость возмещения ущерба.

7.13. Не препятствовать Арендатору в установке в Помещении в течение 10 (Десяти) календарных дней необходимых абонентам 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 соответствии с Арендаторскими местоположениями Сторонами.

7.15. Не препятствовать закреплению рекламных вывесок, используемых Помещенцем, в соответствии с Сторонами.

7.16. Не проводить 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 Помещенцы;

7.16.2. Будут затронуты лица в Помещении;

7.16.3. На Помещенца будут возмещены неблагоприятные финансовые факторы, преюдицирующие предельно доступным уровнем воздействия (в частности, шум, пыль, запахи);

7.16.4. Будет нарушена видимость Вывески и рекламы Арендатора.

7.17. Незамедлительно принимать меры по устранению неисправностей систем инженерно-технического обеспечения Здания, оборудования, необходимого для функционирования Здания, ликвидации пожаров, аварий и их последствий, происходящих в Здании и на Присоединяющей территории. В случае наступления Арендодателем обязанности по явке или аварии по причине аварии или пожара, когда существует опасность причинения ущерба аварией, пожар своими силами с опасным расходом по устранению аварии на Арендаторе, за исключением случаев, когда указанные авария и пожар возникли по вине Арендатора, его работников, контрагентов или иных лиц.

Датум: четверг 08 августа 2013 г. № 07-08

Помещенца (Посетителя) Арендатора, которые тот должен возместить Арендатору в течение 10 (Десяти) календарных дней в случае выявления учета и предоставления подтверждающих документов. В случае, если неисправности системы инженерно-технического обеспечения, оборудования, необходимого для функционирования Здания, возникновения, Арендатор обязан уведомить Арендодателя расходом, понесенным Арендодателем для устранения последних таких аварий или пожаров, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента выявления учета и предоставления 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 осуществления Арендатором своих действий в Помещении становится невозможным, Арендатор освобождается от обязанности внесения Помещенца, а в случае частичного использования Арендатором Помещенца – в течение срока его пользования пропорционально используемой Арендатором площади Помещенца в соответствии с Разрешенным использованием, до момента окончания использования, когда такие неисправности, аварии или пожар возникли по вине Арендатора, его работников, контрагентов или иных лиц.

7.18. За исключением случаев аварии и пожаров, подлежащих возмещению с Арендатором срока и границ и оборудования Помещенца. Проводить такие работы и осмотр с исключенным исключением предоставления обеспечения работы Помещенца Арендодателем, преимущественно в ночное время. При проведении ремонтных работ во время работы Арендатору или его Посетителям, 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 проверки и пользования Арендатором Помещением в соответствии с Разрешенным использованием невозможно, Арендатор освобождается от обязанности внесения Гостевой Арендной платы на срок вынужденного перерыва в пользование Помещением, или Арендатором площади Помещенца – Постоянная Арендная плата вносится пропорционально используемой.

7.19. Осуществлять в рамках предельных возможностей Арендатора и получения необходимых разрешений, лицензий, талонов необходимые документы, имеющиеся у Арендодателя, не содержащих информации о Пользователе Здания и его осуществляемой им деятельности, не ранее с данной информацией о Пользователе Здания и его осуществляемой им деятельности. Любая размещенная на Интернет-сайте информация об Арендаторе, графическое изображение (наименование Арендатора, адрес Помещенца, работы Арендатора в Помещении (знаки обслуживания), используемые Арендатором в оформлении вывески), фотографии, аудио и видеозаписи, связанные с его деятельностью, должны быть предварительно согласованы с Арендатором.

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

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

7.23. В целях недопущения ограничения Арендатора в использовании Помещенца в соответствии с Разрешенным использованием не предоставлять в пользование или в собственности третьим лицам (часты помещений) Здание и места на Присоединяющей территории, детским, образовательным, медицинским организациям, организациям (исключая лиц), созданных и эксплуатируемых объектах спорта, объектах военного назначения, олимпийских и спортивных объектов, включая их эксплуатацию, не осуществлять указанные виды деятельности или сообщать иные действия и действия и действия в Помещении.

7.24. С даты подписания настоящего Договора не совершать каких-либо фактически или юридически действий в отношении Помещенца (или в связи с ним) без предварительного письменного согласования с Арендатором, а тем Здание, переданное в аренду третьим лицам. Данное ограничение не распространяется на случаи продажи в результате реорганизации Арендодателя, а также на заключение Арендодателем договора ипотеки в отношении Здания. Арендодатель обязуется объяснить в письменном виде причину нарушения им указанного обязательства по настоящему Договору, и нести все неблагоприятные последствия нарушения им указанного обязательства.

7.25. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.11.4, 13.6 Договора, или в связи с осуществленным нарушением Арендатором Договора, или по основаниям, указанным в ст. 620 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, когда Помещенец осквернен в состоянии, не пригодном для использования, а оному балансу и учету их амортизации не отменяется, известить Арендатору стоимость Неполученных уплаченных Помещенца с даты оплаты вместе с документами, подтверждающими стоимость Неполученных уплаченных Помещенца, а также Арендатору в указанный срок стоимость Неполученных уплаченных Помещенца, Арендатору также на Здание, Помещенец или на часть Помещенца, если при этом прекращается настоящий Договор или если у нового настоящего Договора.

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

Копии предоставленных документов (19/35)

Датуми приемы и даты поставки от «18 августа 2013 г. № 07-09

В. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор вправе:

8.1. Беспрепятственно владеть и пользоваться Помещением, пользоваться Зоной газовой-выбурки, осуществлять иные права Арендатора по настоящему Договору в течение Срока Аренды без какого-либо вмешательства или ограничений 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 проводить Независимые улучшения Помещения. При этом такая работа Арендатора не должна влиять на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Здания, затрагивать Фасад Здания, в том числе находящиеся в Помещении коммуникации и оборудование Арендодателя. При изменении площади Помещения (например, в результате окончания дополнительных переговоров) размер Поставленной Арендатором платы измененно не подлежит. Стоимость дополнительных улучшений при окончании 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 Отдельные 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 следующего. Арендатор имеет право на ежедневный круглосуточный доступ в Помещение своими Посетителями, 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 №10~~, разместить свои плакаты и за свой счет на фасаде, вывеску стенка, кроме Здания Вывеску и рекламу Арендатора в соответствии со Своей размещением Вывески и рекламы Арендатора (~~Приложение №10~~). В отведенных границах рекламных мост Арендатор вправе по своему усмотрению оформлять фасады, размещать рекламу и информационные материалы, касающиеся деятельности Арендатора, в том числе рекламу реализуемых в Помещении товаров, услуг, мероприятий и за свой счет.

8.8. Если иное не предусмотрено в Своем размещении Вывески и рекламе Арендатора (~~Приложение №10~~), в случае размещения Арендодателем на Присоединяемой территории новых рекламных конструкций Арендатор имеет равное с другими Пользователями Здания право на размещение на них своей вывески, рекламы. Условия такого размещения согласуются Сторонами дополнительно до ввода новой рекламной конструкции в эксплуатацию.

8.9. Без дополнительной оплаты обладать покупателем с телеком в соответствии с Арендодателем месте ввода кабеля в Помещение в Месте общего пользования на площади не более 15 (Пятнадцать) кв.м.

8.10. По своему усмотрению пользоваться и организовывать процесс прямой-выбурки имущества в Зоне газовой-выбурки.

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

8.12. В период действия Договора использовать Коммерческое обозначение Здания в рекламах и информационных материалах, связанных с информацией на Интернет-сайте. Любая размещенная на Интернет-сайте информация об Арендодателе, за исключением контактной информации (наименование, адрес Здания, режим работы Здания), графические изображения, используемые Арендодателем в оформлении визитки, фотографии, аудио и видеозаписи, связанные с его деятельностью, должны быть предварительно согласованы с Арендодателем.

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

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

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

8.16. Обеспечивать регулярную дезинфекцию, дезинвозду и дератизацию Помещения в установленных законодательством сроки.

8.17. Использовать Помещение исключительно в соответствии с Разрешенным использованием, не ухудшать внешне-техническое состояние Помещения, не считать естественный износ Помещения, содержащий Помещение и находящийся в техническом и санитарном состоянии, проводить за свой счет уборку Помещения и Зоны газовой-выбурки, 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 остротельные оружие, боеприпасы, взрывчатые, радиоактивные и отравляющие вещества, а также прочие вещества и предметы, опасные для жизни и здоровья человека и обращения как товары бытового назначения, парфюмерические и другие изделия, которые должны храниться в Помещении, разрешены для свободной продажи на территории Российской Федерации. Хранение в Помещении оружия и боеприпасов допускается только в целях необходимой 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 газовой-выбурки.

8.20. Самостоятельно за свой счет осуществлять текущий ремонт Помещения, в том числе Зоны газовой-выбурки, за исключением ремонтных работ, проведение которых в соответствии с Договором, является обязанностью Арендодателя. Проводить также работы по техническому обслуживанию, а именно: при проведении работ в дневное время Арендатор обязан принимать все возможные меры предосторожности для предотвращения причинения ущерба Зданию и иному имуществу.

Датуми приемы и даты поставки от «18 августа 2013 г. № 07-09

Арендодатель и Пользователь:

8.21. В случае проведения текущего или капитального ремонта (реконструкции) Помещения, Арендатор обязан обеспечивать 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, в том числе по ликвидации пожара, аварии и их последствий, произошедших в Помещении, а также в Здании, если указанные неисправности, аварии и аварии произошли 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, устранение Арендодателем неисправностей или проведение профилактических осмотров принадлежащего Арендодателю оборудования или системы инженерно-технического обеспечения, находящихся в Помещении, в период, предусмотренном Договором.

8.24. В случае выполнения Неисправностей указанной получить новый выданный паспорт на Помещение. При необходимости Арендодатель предоставляет лицу, указанному Арендатором, доверенность для совершения указанных действий.

8.25. Согласовывать с Сторонами власти размещения Арендатором в соответствии с ~~Приложением №10~~ рекламные конструкции.

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

8.27. В момент окончания Срока Аренды, (а) в случае досрочного расторжения Договора – в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты расторжения Договора) освободить Помещение и Зону газовой-выбурки от своего имущества и возместить Арендодателю в надлежащем состоянии с учетом из естественного износа Помещению вместе с Зоной газовой-выбурки и иными используемыми Арендатором имуществом по Акту возврата Помещения вместе с Зоной газовой-выбурки и иными используемыми Арендатором имуществом на склад Арендодателя, находящийся в Помещении, если иное не будет предусмотрено в ином документе. Ссылка на Акте возврата Помещения на склад Арендатора, если иное не будет указано в ином документе, будет означать, в том числе воздает Зону газовой-выбурки и всего имущества Арендодателю, используемого Арендатором в рамках настоящего Договора. При этом иными условиями Арендодателя от подписания Акта возврата Помещения на склад Арендатора Арендатор совместно с организацией, осуществляющей охрану Помещения, делает в нем отметку об акте, 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 описи-акта.

9. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

9.1. Арендная плата по Договору состоит из Постоянной и Переменной 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, Зоной газовой-выбурки, Местом общего пользования, Написанием, Системой вентиляции, Присоединяемой территорией, местами под размещение Вывески и рекламе 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 (третью) по 8 (Восьмую) недели Аренды, в сумме, рублевого эквивалента 321 600,00 (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 поддается начислению и составляет рублевого эквивалент 28 750,00 (двадцать восемь 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 Помещением размер Постоянной Арендной платы будет составлять 4% (четыре процента) от товарооборота магазина, расположенного в Помещении, в месяц, но не менее рублевого эквивалента 53 800,00 (пятьдесят три тысячи восемьсот) 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.

Формула Постоянной Арендной платы определяется по следующей формуле: $Ал = А_0 + А_1 + А_2$, в рублях, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения), где:

- Ал - ежемесячная часть Постоянной Арендной платы;
- А₀ - основная часть Постоянной Арендной платы;
- А₁ - рублевого эквивалент 53 800 (пятьдесят три тысячи восемьсот) долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения);
- А₂ - процентная часть Постоянной Арендной платы, зависящая от фактически выручки, и определяется по формуле: $А_2 = В * 0,04$ - рублевого эквивалента 53 800 (пятьдесят три тысячи восемьсот) 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 - фактически выручка Арендатора от розничной торговли в Помещении, за календарный месяц, представляющей 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 кассовый-наличный терминал, а также с использованием банковских карт.

Отрицательные значения $А_2$ принимаются равной нулю.

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

Документ аренды помещений от «28» августа 2013 г. № 47-08

сохранять об этом Арендатору с предоставлением соответствующих документов. Если иное не будет дополнительно письменно согласовано Сторонами, в случае перевода Арендодателем на систему налогообложения, предусматривающую уплату НДС (с системы налогообложения, не предусматривающей уплату НДС), размер Арендной платы увеличивается на сумму НДС по ставке в соответствии с действующим законодательством о налогах и сборах в даты начала применения Арендодателем системы налогообложения, предусматривающей уплату НДС.

9.8. Основная часть Постоянной Арендной платы (Ая) уплачивается не позднее 5 (Пяти) числа отработанного месяца.

9.9. Арендатор ежемесячно в течение 7 (Семи) рабочих дней по истечении отработанного месяца направляет Арендодателю для согласования переманной части Постоянной арендной платы (Ая) Отчет в товарно-ордерной форме – 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 переманной части Постоянной Арендной платы (Ая), 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 информацию, касающуюся с текущими отчетными полетами по операциям (2-отчеты) в месте их совершения (г. Москва, Московская обл., Санкт-Петербург или Ленинградской обл.), которые аррента в течение 5 (Пяти) лет с момента совершения операций.

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 предыдущего размера. При этом, увеличение основной части Постоянной арендной платы осуществляется без заключения сторонами дополнительного соглашения.

При осуществлении Арендатором неотделанных улучшений, в результате которых 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 неадекватности осуществления Арендатором розничной торговли алкогольной продукцией в Помещении, и это не будет связано с действиями бездействиями Арендодателя и Арендатора, с момента аннулирования (прекращения) лицензии на осуществление розничной торговли алкогольной продукцией и до прекращения обстоятельств, которые послужили основанием для аннулирования (прекращения) лицензии, размер основной части Постоянной Арендной платы будет составлять 60% (Шестьдесят пять процентов) от размера основной части Постоянной Арендной платы, действующей в указанный период. Кроме того, основная часть Постоянной Арендной платы в указанный период начисления не подлежит (для расчета Постоянной Арендной платы не применяется, 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 равный 31 (Тридцать один) рубль за 1 доллар США, а максимальный курс – 37 (Тридцать семь) рублей за 1 доллар США.

Переманная Арендная плата:

9.15. Размер Переманной 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, предоставляющих объем поданных в Помещение Коммунальных ресурсов, – пропорционально занимаемой Арендатором площади в Здании.

9.17. Объем отведенных от Помещения стоковых 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 стоковых вод на Помещении, – в объеме, равном объему поданной в Помещение холодной и горячей воды за аналогичный период.

9.18. Переманная 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 Переманная 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 оформление в соответствии с законодательством счета и акты оказанных услуг по Аренде (с расшифровкой расчета Переманной арендной платы) за оплачиваемый месяц, в срок, установленный 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. Стороны, получившая акт сверки, в течение 20 (Двадцати) календарных дней обязана рассмотреть его, подписать и направить другой Стороне с возвращением или без.

9.23. При прекращении действия Договора Арендная плата в любое иное 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 платежей обязательств по Договору.

9.24. Переманная Арендная плата за Эксплуатационные услуги рассчитывается Арендодателем на основании установленных ему счетов предоставляемых организациями за услуги, оказанные согласно Перечню Эксплуатационных услуг.

Документ аренды помещений от «28» августа 2013 г. № 47-08

(Приложение №6), из расчета занимаемой Арендатором площади в Здании и оплачивается Арендатором на основании выставленных счетов Арендодателем, 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 Переманной Арендной платы за Эксплуатационные услуги, указанный в п.9.24 Договора, увеличивается ежегодно на 5% (Пять процентов) от предыдущего размера. При этом, увеличение осуществляется без заключения Сторонами дополнительного соглашения путем направления Арендодателем уведомления в адрес Арендатора не менее чем за один месяц до предполагаемой даты увеличения.

Обеспечительный платеж:

9.26. Обеспечительный платеж является денежной суммой, перечисляемой Арендатором Арендодателю для целей обеспечения надлежащего исполнения обязательств Арендатора по уплате Арендной платы и возмещения возврата 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 рублевый 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 издосконалению ежегодно на 5% (Пять процентов) на основании счета Арендодателя в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента его выставления.

9.28. Обеспечительный платеж зачисляется в счет оплаты последних двух месяцев Аренды в сумме, оставшейся после вычета, произведенных Арендодателем, и с учетом возмещений Арендатору.

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 и Дата 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, клиентам 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 возместить Обеспечительный платеж на соответствующую сумму.

9.32. Обеспечительный платеж не подлежит возврату Арендатору в случае расторжения Арендодателем Договора в связи с осуществленным нарушением Арендатором условий договора, а также по основаниям, 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 и учета произведенных вычетов из него и при условии отсутствия у Арендатора задолженности по Арендной плате и иным неотопленным Арендатором платежам, предусмотренным Договором. При этом Арендатор вправе при оплате последних месяцев Аренды учесть сумму Обеспечительного платежа, и занести 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 нарушением Арендатором условий Договора (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 нарушения Органами власти на Арендаторов административного штрафа за нарушение, связанное с неисполнением действий (бездействием) Арендатора, Арендатор обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя счета на оплату и подтверждением документов возместить Арендодателю такую сумму штрафа при вступившем 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 неисполнение/нарушение 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 возмещении 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 Сроков передачи Помещения Арендатору, уплачивает Арендатор неустойку в размере 10 (Десять) тысяч рублей за каждый день нарушения.

10.6. В случае не исполнения по вине Арендодателя обязательств по бесперебойной подаче электричества, отоплению или водоснабжению в точках подключения сетей Арендатора к сетям Арендодателя, находящиеся 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 10 000 (Десять тысяч) рублей за один день нарушения, если такое нарушение длилось более одного часа в сутки.

10.7. В тех случаях, когда в результате отключен в п. 10.8 Договора нарушений Арендодателем Арендатор не сможет использовать Помещение в соответствии с п.Разрешением использовать помещение более 2 (Двух) часов в сутки, помимо уплаты Арендодателем неустойки Арендатор за те дни, когда невозможно было использовать Помещение, возмещается от внесением 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

Датум выдачи копии повешенной от «08» августа 2013 г. № 67-08

использования Помещения Арендатором, Арендодатель не обязан возмещать стоимость своего уполномоченного представителя для исполнения такого Акта или будет возмещать за его односторонним решением, то такой Акт подписывается в одностороннем порядке Арендатором с отсылкой к некоему Арендодателю или о другом лице, к которым Акт не был подписан Арендодателем. Такой односторонний Акт будет являться основанием для освобождения от внесения Арендной платы за соответствующий период неосторожного фактического использования Помещения.

10.7. При нарушении Арендодателем любой из обязанностей, указанных в п.7.1-10.6 размер основной части Постоянной Арендной платы в период действия нарушения будет составлять 60% (Шестьдесят процентов) от размера основной части Постоянной Арендной платы, действующей в указанный период. Кроме того, паровая часть Постоянной Арендной платы в указанный период начисляется 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, указанных в п.7.23 Договора, Арендодатель единолично уплачивает Арендатору штраф в размере основной части Постоянной Арендной платы, действующей на момент выявления Арендатором нарушения. Помимо этого размер основной части Постоянной Арендной платы в период наступления допустимого нарушения будет составлять 60% (Шестьдесят процентов) от размера основной части Постоянной Арендной платы, действующей в указанный период. Кроме того, паровая часть Постоянной Арендной платы в указанный период начисляется не подлежит (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 (Десять тысяч) рублей за каждый день выявленного нарушения.

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

10.11. Обязанность по уплате неустойки, штрафа возникает с момента получения нарушающей Стороной соответствующего уведомления. 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. Сокращение срока действия Договора не освобождает нарушающую 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.

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

11.1.2.1. Арендатор использует Помещение не по назначению с Разрешенным использованием.

11.1.2.2. Арендатор систематично ухудшает состояние Помещения.

11.1.2.3. в иных случаях, предусмотренных законодательством.

11.2. 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 на направление соответствующего уведомления возникает у Арендодателя, если на истечение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения Арендатором письменного уведомления Арендодатель не получил от Арендатора его не устный, и нарушение будет действовать.

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

11.4.1. если Арендодатель не передает 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 были обеспечены круглосуточные и бесперебойная подача и точная регулировка сетей Арендатора и сетей Арендодателя, находящихся в Помещении, задано для снабжения коммунальные ресурсы: электроэнергия, отопление, водоснабжение, или если на было обеспечено водоотведение из Помещения в соответствии с Приложением №3 к Д. Договора, а также если в отсутствие встречного не исполнения 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.7.8 Договора). Нарушение будет признано являющимся местом в течение дня, если оно длится в течение 3 (Трех) часов подряд в сутки или в общей сложности 5 (Пять) часов в течение суток.

11.5. Предварительно до направления Арендодателем 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 письменного уведомления Арендатора о наличии нарушения Арендодатель его не устный, и нарушение будет действовать.

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

11.6.1. если Арендодатель не устранит нарушения любого из обязательств, указанных в п.7.10, 7.23 Договора, в течение 60 (Шестьдесят) календарных дней с момента получения уведомления Арендатора о наличии данного нарушения.

11.6.2. в случае неосторожного действительного данного Арендодателем вето-либо из завершен или гарантий, указанных в разделе 2 Договора, если такое несоответствие повлекло невозможность пользования Арендатором Помещением в соответствии с условиями Договора.

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

Датум выдачи копии повешенной от «08» августа 2013 г. № 67-08

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

11.6.4. Арендодателем совершено кража, хищение, воровство, незаконное использование Помещения Арендатором согласно Разрешенному использованию более 10 (Десяти) календарных дней подряд.

11.7. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора, указанного в п.п. 11.1, 11.4, Договора, действия Договора прекращаются 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 СИТЫ

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору, если такое невыполнение/ненадлежащее выполнение является прямым следствием обстоятельств непреодолимой силы, что означает чрезвычайные события или обстоятельства, которые непредвидимы Сторонами или которые Стороны не могли предотвратить или предотвратить разумными средствами, включая, в частности, стихийные бедствия, войну, революции, мятеж, гражданское восстание, недоброжелательное вторжение иностранцев, границы, дикими мерами Союзных властей в связи с национальной чрезвычайной ситуацией, террористическими актами, ядерным оружием, радиоактивным или химическим заражением, ионизирующее излучение, и любые другие обстоятельства, характеризующиеся внезапностью, исключительностью, непреодолимостью и непредвидимостью, при условии, что такие обстоятельства прямо влияют на исполнение Сторонами своих обязательств.

12.2. Стороны, не выполнившие Договор по причине обстоятельств непреодолимой силы, обязаны немедленно, 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 Стороны, ссылándose на обстоятельства непреодолимой силы, обязаны доказать действительность этих обстоятельств предоставлением справок, выданных Торгово-промышленной палатой.

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

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. К настоящему Договору применяются право Российской Федерации.

13.2. Все разногласия и споры, возникающие по Договору, 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. Услуги прав по Договору взаимны только в соответствии с условиями Договора.

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

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

13.6. Настоящий Договор составлен в 4 (Четыре) экземплярах по содержанию идентичных, 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, составление о намерениях по вопросам, тем или иным касающимся Договора, утрачивают юридическую силу, за исключением неоплаченных Сторонами условий предварительного договора (при его наличии).

13.8. Стороны обязуются немедленно и в письменном виде известить друг друга о случаях изменения своих реквизитов, указанных в Договоре. Действия, совершаемые по старым адресам, номерам и отсылкам до наступления уведомления об их изменении, являются недействительными.

13.9. Договор состоит из преамбулы, Сторонами Договора в его исполнение Приложения и Дополнительных соглашений.

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 Выключен и ресепсов Арендатора.
Приложение №7: Форма Акта приема-передачи Помещения в Аренду.
Приложение №8: Форма Акта возврата Помещения из Аренды.
Приложение №9: Форма Отчета об обороте.

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Table with 2 columns: Арендодатель: ООО «ЭМ Проект» and Арендатор: ООО «Лента». It lists contact information including addresses, phone numbers, and identification numbers for both parties.

Договор аренды нежилого помещения от «08» августа 2013 г. № 01/09

и отделение №2 Московского областного территориального управления Центрального Банка РФ
ИНН 504580318

рас/сч 40702810338030004574
к/сч 3010181030300000794
БИК 044503704

Генеральный директор: Борискин Е.А.
«08.08.2013»

Финансовый директор: Паненик Я.П.А.
«08.08.2013»

Директор по развитию формата супермаркетов: Джин Ромбоуэлл



Уставные Федеральной службы территориальной инспекции, контроля и регистрации по Московской области

Идентификационный номер: 40

Полномочия: регистрация

Дата приема: 08.08.2013

Код участка: 30-00-30/07/2013-109

Результат: 3-01-06-С-И



Специальный налоговый счет
«08.08.2013»

«08.08.2013»

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 их отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт о нижеследующем:

- В соответствии с условиями Договора аренды нежилого помещения от 08.08.2013 года № 01/09 (далее – Договор) Арендодатель передал, а Арендатор принял в Аренду Помещение, расположенное на городском участке Золотое по адресу: Московская обл., г. Егорьевск, ул. Советская, д.4, стр.4, в составе нежилого помещения и площади, указанных в п. 1.4 Договора и дополнительных соглашениях к нему в редакции на дату подписания настоящего Акта.
- Принято 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 прибора 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»

Паненик Я.П.А. Паненик Я.П.А.

Джин Ромбоуэлл Джин Ромбоуэлл



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

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

г. Санкт-Петербург

«08» марта 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активизм» Д.У. Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости «Активо Лента», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Кортовой Юлии Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Лента», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора филиала по недвижимости Мясина Михаила Юрьевича, действующего на основании доверенности от 07 февраля 2017 года, зарегистрированной в реестре № 4-1062, 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 № ЕГ-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 инвестиционного павла Зарыцкого публичного инвестиционного фонда недвижимости «Активо Лента» на здание (Номенклатурный адрес: Милшин «Самоевал»), 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 № 50:30:0000000:1729-50/030/2017-18 от 20.07.2017, и переданной Объекта недвижимости в доверительное управление Арендодателем, 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 согласовали:

1.1. Изложить первый абзац преамбулы Договора в новой редакции следующего содержания: «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активизм» Д.У. Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости «Активо Лента» (ОГРН 10775996758, ИНН 50/01/772827413/770401001), зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, о местонахождении по адресу: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 18, в лице Генерального директора Кортовой Юлии Александровны, 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 (А₀), в месяц. Расчет Постоянной Арендной платы осуществляется по следующей формуле: $A_{01} = A_0 + A_6$, в рублях, где:

A₀ – основная часть Постоянной Арендной платы;
A₀₁ – основная часть Постоянной Арендной платы;
A₀₂ – рублевый эквивалент 53 800 (Пятьдесят три тысячи восемьсот) долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты (НДС не включается согласно п. 9.7 Договора);
A₆ – переменная часть Постоянной Арендной платы, зависящая от величины выручки, и определяемая по формуле: $A_6 = B * D_04 - A_0$, где:
B – фактическая выручка Арендатора от розничной торговли в Помещении, за календарный месяц, представляющий отчетный, включая НДС. Выручка определяется исходя из поступлений, связанных с расчетами за реализованные Арендатором в Помещении товары (работы, услуги), совершаемых путем наличных расчетов, проведенных через контрольно-кассовую технику, а также с использованием банковских карт.
 Отрицательная величина **A₆** принимается равной нулю.»

1.3. Изменить порядок расчета 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 включается 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 Активизм» Д.У. Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости «Активо Лента» Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 18 ОГРН 10775996758, ИНН 772827413, КПП 770401001 р/с 4070181000000000455 в АО «Газпромбанк», г. Москва, и/с 30101810200000000623, БИК 044525823»

1.6. Изменить п. 1.4 раздела 1 Договора и изложить его в следующей редакции: «1.4. «Помещение» - санчасть расположенные на первом этаже Здания нежилых помещений общей площадью 1340,5 кв. м, и именно: лит. Б комнаты №№ 4, 5-15, 20-29, лит. Б1 комнаты №№ 31-33. Нумерация помещений приведена в соответствии с Техническим паспортом, выданным Московским областным филиалом ФГУП «Ростовнефтегазтранс» – Федеральным БТИ- 29 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 г. к Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09

2. Арендодатель обеспечивает предоставление Коммунальных и Эксплуатационных услуг Арендатору и вправе по своему усмотрению приложить третьих лиц, для целей обеспечения Арендатором 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 услуг и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, в случаях, когда они подлежат возмещению с Арендодателя, оплачиваются 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 иностранных 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; иустойка за нарушение сроков уплаты Арендной платы за указанные выше период не начисляется и Арендатором не уплачивается.

5. Стороны пришли к соглашению, что Переменная Арендная плата за потребленные Коммунальные ресурсы вносятся 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. – Арендодателем;

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

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

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

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 необходимые 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 Активизм» Д.У. Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости «Активо Лента» Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 18 Адрес для почтовых отсылок: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 18 ОГРН 10775996758, ИНН 772827413, КПП 770401001 р/с 4070181000000000455 в АО «Газпромбанк», г. Москва, БИК 044525823 и/с 30101810200000000623	ООО «Лента» Юридический адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, улица Саушкина, дом 112, литер Б ИНН 7814148471 КПП 781401001 ОГРН 1037103048805 ОКПО 71380388 Филиал ОПЕРУ ПАО Банк БТБ в г. Санкт-Петербурге Российская Федерация, 190003, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская д. 30, лит. А БИК 044503001 р/с 40702510338030004574 и/с 30101810200000000623
М.П.  Ю.А. Кортовой	М.П.  Мясин 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 обозначены желтой линией

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «ХСР Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Активо пай»	ООО «Лента» Юридический адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, улица Садовая 112, литер Б
 Ю.А. Короткова	 Маслен М.Ю.



Прошито, пронумеровано, скреплено
печатью 3 (три) листа.
От Арендодателя
Генеральный директор
Короткова Ю.А.
От Арендатора
Директор по активам недвижимости
Маслен М.Ю.

г. Москва

Договор аренды № 45/19-12

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 Короткая Юлии Алексеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель **Набин Александр Бустанович** (ОГРНИП: 317505000006698), 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») и нижеизложенным.

Термины, используемые в Договоре

«**Здание**» означает нежилое двухэтажное здание (далее по тексту также - «ЦП»), 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.

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

«**Работы Арендатора**» означает любые работы по отделке, улучшению или дооснащению в Помещениях, которые могут быть произведены Арендатором или подразделениями 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 помещение (далее по тексту - «Помещение») 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, в Арендатор обязуется принять Помещение 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 «Ространинтерсервис» - Федеральное БТИ № 25 июля 2014 года. Местонахождение в границах 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

требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для административных, измерительных 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 нежилых 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 нежилых 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 не подлежащих учету улучшений. Если Арендатор не выполнит передачи в аренду Помещения либо возвратил их несвоевременно, Арендодатель вправе требовать внесения платы за аренду за все время просрочки, а также возмещения убытков, понесенных у Арендодателя при несвоевременном возврате Арендатором Помещений.

2.4. В случае уклонения Арендатора от принятия Помещений по Акту приема-передачи нежилых 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 нежилых помещений в аренду.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Права и обязанности Арендодателя:

3.1.1. Арендодатель, в лице представители организаций по ремонту и обслуживанию зданий имеет право на вход в Помещения с целью их периодического осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий использования Помещений в соответствии с настоящим Договором, а также профилактического осмотра и ремонта инструкций, измерительно-технических устройств и устранения аварий. Осмотр может производиться в течение 1 (Одного) рабочего дня Арендатора, в случае необходимости и во внеурочное 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 преобладанными электрическими мощностями не менее 5 (Пяти) киловатт для их эксплуатации Арендатором.

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

3.1.6. Арендодатель не отвечает за недостатки сдаваемых 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

передаче Помещений в аренду.

3.1.7. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору, исполнившему свои обязанности надлежащим образом, принудительное 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 (Шестьдесят) 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 Договора аренды за новый срок 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 Счет-фактуру за оказанные услуги по направлению 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 лишая при этом, предусмотренное п.3.3.1, 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 ЦД).

3.2.3. Арендатор обязан использовать Помещения исключительно по целевому назначению, не ухудшать своим действием техническое состояние Помещений, содержать Помещения в полной исправности, обеспечивать надлежащее санитарное состояние Помещений. Арендатор не вправе проносить в Помещения или хранить в Помещениях какие-либо легковоспламеняющиеся материалы и вещества (исключение составляет упаковочная тару), горючие, взрывоопасные и токсичные жидкости, материалы и вещества.

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

3.2.5. Арендатор обязан следить за техническим состоянием промоданных 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 действующим Правилami технической эксплуатации 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 электрических приборов, не подключать неисправных электрических приборов.

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 получать 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.А. 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 проводить 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 выслать (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 иерархия 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 согласовать с Арендодателем размещение любых рекламных конструкций на фасаде Здания, в котором находится Помещение, и берет на себя все расходы, необходимые для установки и использования данных конструкций. Арендатор самостоятельно согласовывает размещение любых 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 незаконного 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 внутренних 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 коммунальных 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 (Пятиго) числа каждого очередного 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, совместно не подлежат. 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 причинения ущерба Помещением и/или иному имуществу Арендодателя, производит возмещение причиненного ущерба из Обеспечительного платежа в последующем письменным уведомлением Арендатора об этом в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты возникновения.

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 доносит лично в Постоянную часть арендной платы оплачивает Перенесенную

5

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

- а) счета;
- б) счета-фактуры;
- в) акта оказанных услуг, включая расчет стоимости потребленных услуг.

4.10.1. В отношении тех коммунальных услуг, стоимость которых имеет 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 имеет 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 сетевых выходов Арендатора на Здание или на Прилегающей территории, стоимость электроэнергии, потребленной таким оборудованием и сетевыми выходами 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 решению Сторон, оформленному в письменном виде. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации Арендатор обязан производить вычеты или удержания из платежей, принимающихся 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 вносить ограничения и/или запрет на его вывоз (вывоз) за пределы Здания (исключая 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 вернуть 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 на истечении 10 (Десяти) календарных дней с момента направления уведомления о расторжении:
 - при неисполнении Помещений не по назначению, указанному в п.1.4 настоящего Договора;
 - если состояние определенных в аренду Помещений ухудшилось, за исключением случаев, когда ущерб и (или) неисправность возникли по вине Арендодателя;
 - если Арендатор более 2 (Двух) раз в течение календарного года нарушил установленные

6

Договором сроки платежей:

- если Арендатор 2 (Два) в 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 Помещение 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 (шестидесяти) календарных дней с момента направления уведомления о расторжении:

- если Арендодатель не производит капитального или текущего ремонта Здания (за исключением капитального и текущего ремонта Помещений, выполняющегося в соответствии с настоящим Договором обязанностью Арендатора);
- если Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования;
- если Арендатор не может использовать Помещение 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 признали и соглашались, что с даты подписания настоящего Договора обмени 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 обмени Сторонами не будет произведена его государственная регистрация, настоящий Договор как краткосрочный договор аренды автоматически продлевается (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 себе Сторонами обязательством, возникшим из настоящего Договора согласно п.1, ст.421 ГК РФ.

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

5.6. Стороны договорились, что Арендатор по настоящему Договору имеет преимущественное право за 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 выражает против использования Помещений Арендатором после истечения срока Договора.

5.7. Во избежание сомнений, любая задержка освобождения и передачи Помещений Арендатором Арендодателю и случаи досрочного прекращения настоящего Договора, включая неподписание Акта возврата 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 Помещении какое-либо имущество, таким бездействием Арендатор отказывается от своего права собственности на указанное имущество и примет на себя всю ответственность за имущество любого третьего лица,

7

оставившее в Помещении, 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, распределением 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. уплаты в срок, определенный Договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты пени из расчета 0,5% (Ноль целых пять сотых) процента от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

6.3. За просрочку возврата переданных в аренду Помещений и установленный Договором ставки, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,5% (Ноль целых пять сотых) 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 (Десяти 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 в правоотношениях Сторон в случае, если иными мерами ответственности не предусмотрены соответствующими положениями настоящего Договора.

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

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

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, Стороны, обязательства

8

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

7.3. В случае наступления обстоятельства, указанных в п.7.1. Договора, срок выполнения Сторонами 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 изменении своего наименования, организационно-правовой формы, адреса, 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 обязательств по прежним реквизитам несет Сторона, несвоевременно исполнившая указанную выше обязанность по уведомлению.

Переписка Сторон, направленная ими по адресам электронной почты, указанным в настоящем Договоре, имеет 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) Поступающие 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 нескольких помещений в аренду (форма) (Приложение №3);
- 4) Акт возврата нескольких помещений (форма) (Приложение №4).

10. Адреса и реквизиты Сторон

<p>Арендодатель Общество с ограниченной ответственностью «КСП Управление Активами» Д.У. назван инвестиционным фондом недвижимости «Активно нить» Адрес: 119435, город Москва, Большой Саавинский переулок, д. 12, стр. 16 ИНН: 7723627413, КПП: 770401001 р/с: 4070181000000000455 в Банке ГПБ (АО) БИК: 044525823</p>	<p>Арендатор Индивидуальный предприниматель Набиев Асламхужа Буатович ИНН: 504707817567, ОГРНИП: 317505000006698 Паспорт: 46 14 677346, выдан Отделением по городскому округу Фрязино Межрайонного ОУФМС России по Московской области 29.10.2014 Адрес: 141195 Россия, Московская область, Фрязино, ул.60 лет СССР, д.1, кв.126</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

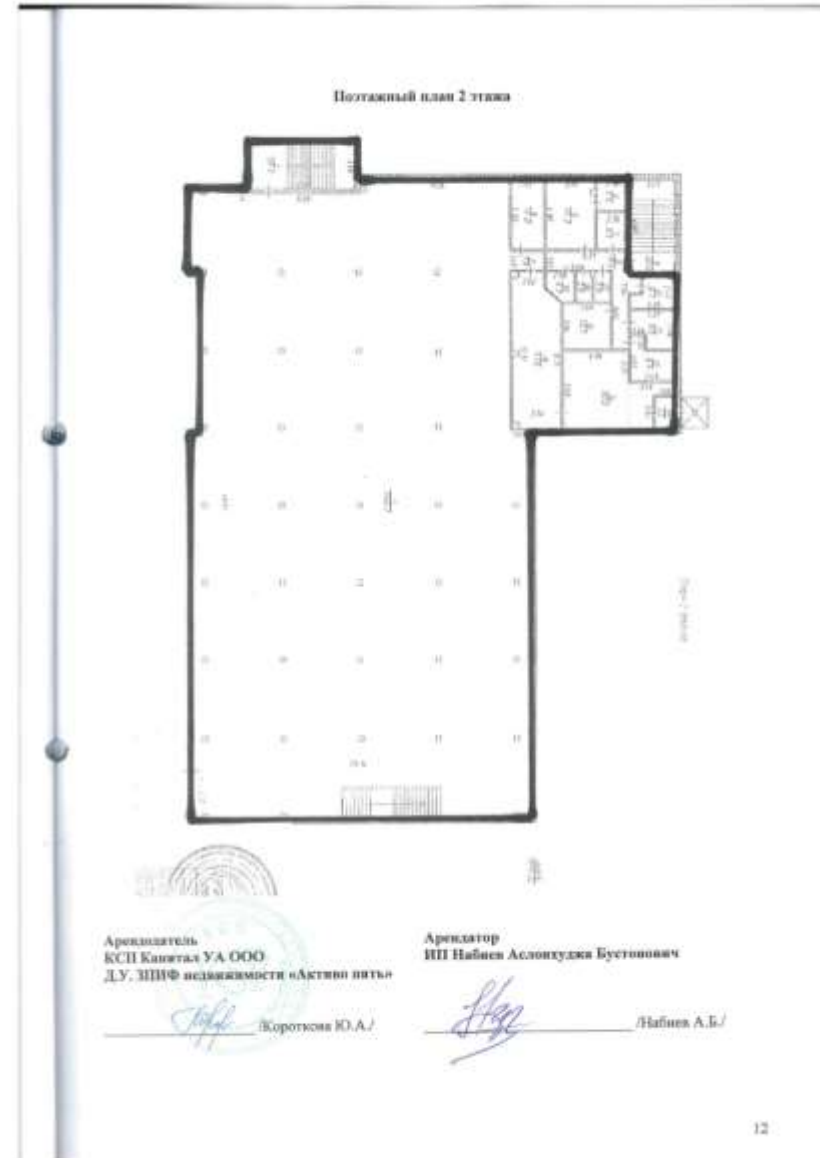
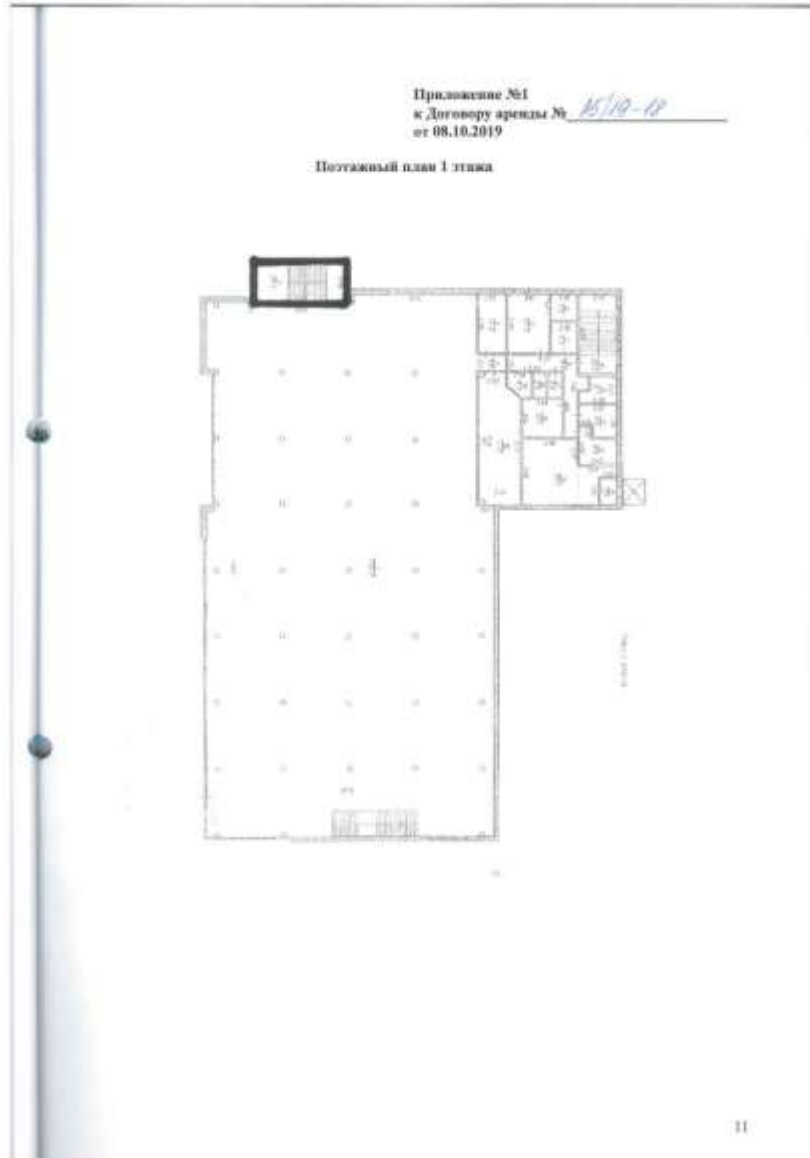
к/с: 30101810200000000823
E-mail: rem@kapcapital-ant.ru



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 №3
к Договору аренды № 15/19-10
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 жить», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель **Набиев Аслимхужа Бустанович** (ОГРНИП: 317505000006698), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», в каждой 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., состоящие 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 жить»

Арендатор
ИП Набиев Аслимхужа Бустанович

Короткова Ю.А./

Набиев А.Б./

¹ в случае необходимости формы акта могут собираться более информация, прино не относятся к настоящему акту возврата помещений

Приложение №4
к Договору аренды № 15/19-10
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 жить», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель **Набиев Аслимхужа Бустанович** (ОГРНИП: 317505000006698), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», в каждой 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., состоящие 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 жить»

Арендатор
ИП Набиев Аслимхужа Бустанович

Короткова Ю.А./

Набиев А.Б./

¹ в случае необходимости формы акта могут собираться более информация, прино не относятся к настоящему акту возврата помещений

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 жить», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель **Набиев Аслюхузда Бустонович** (ОГРНИП: 317505000006698), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Сторона», а каждая в отдельности «Сторона», составили настоящий Акт возврата нежилых помещений (далее – «Акт») к Договору аренды № 2/19-2 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., состоящие из комнаты №5 на 1 (первом) этаже и комнаты №№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 прилагаемом плане (Приложение № 1 к Договору).
2. Указанные нежилые помещения осмотрены Арендатором. Техническое состояние нежилых помещений при осмотре удовлетворительно 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 коммунаций, 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 жить»

Арендатор
ИП Набиев Аслюхузда Бустонович


/Короткова Ю.А./


/Набиев А.Б./

¹ в случае необходимости форма акта может содержать новую информацию, при этом указавшую в настоящем приложении

ПОЛИС
по страхованию имущества
№683/19/166/918

Россия, г. Москва

«14» августа 2019 г.

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования имущества предприятий и убытков от перерыва в деятельности («именованные риски»)» №166 (типовые, единые)), в редакции, действующей на дату заключения настоящего Полиса (далее по тексту - Правила страхования), а также на основании заявления Страхователя. Указанные документы являются неотъемлемой частью настоящего Полиса.

В случае разночтений в положениях настоящего Полиса и Правил страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Полиса. Если какое-либо положение не оговорено специально в настоящем Полисе, применяются условия Правил страхования.

СТРАХОВЩИК:

Публичное акционерное общество Страховая компания «Росгосстрах»
Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д.3.
ИНН: 7707067683
Расчетный счет №: 40701810900000000187
в Банке ПАО «СБС БАНК» г. Москва
БИК: 044525174
Корреспондентский счет №: 30101810945250000174
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Москве и Московской области
Россия, 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7

в лице Первого заместителя руководителя Бюро корпоративного страхования ПАО СК «Росгосстрах» Гилерьязова Дмитрия Евгеньевича, действующего на основании Доверенности № 2468-Д от «09» августа 2018г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно пять»
Россия, 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, стр. 16
ИНН: 7723627413
КПП: 770405001
ИН/ОГРН: 40701810900000000455
в «Газпромбанк» (Акционерное Общество)
ИНН № 30101810900000000823
БИК 0445252823

в лице Генерального директора Корольковой Юлии Алексеевны, действующего на основании Устава.

ВЫГОДОПРИБРАТАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно пять»
Россия, 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, стр. 16
ИНН: 7723627413

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

По настоящему Полису Страховщик несет ответственность по страховым случаям, произошедшим в период:
с 00:00 часов «21» августа 2019г. по 23:59 часов «20» августа 2020 г.
обе даты включительно, при условии оплаты премии, как указано в настоящем Полисе.

СЕКЦИЯ №1. СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА**ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ:**

Объекты страхования являются на протирочечию законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя (Выгодоприобретателя), связанные с риском утраты/гибели и/или повреждения указанного в настоящем разделе имущества:

1. Нежилое здание (магазин "Самохвал"), общей площадью 3320,9 кв. м., 3-х этажное, кадастровый (условный) номер: 50:30:000000:1729, на общую страховую

сумму 92 788 500,00 (Девяносто два миллиона семьсот восемьдесят восемь тысяч пятьсот) рублей.

По настоящему Полису здание, указанное в настоящем разделе Полиса, включая пристройки, тамбуры, световые фонари, мансарды и другие части здания, относящиеся к зданию, являющиеся неотъемлемой частью здания и остающиеся с ним единое целое застраховано в составе:

а) конструктивные части: фундамент, стены, перекрытия, перегородки, отдельные опоры, крыша, лестницы, окна, входные двери (включая остекление оконных и входных дверей проемов); - встроенные и выходящие частью здания системы отопления, внутренняя сеть водопровода, газопровода и канализации со всеми устройствами; - внутренняя сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой; - внутренние телефонные, телекоммуникационные и сигнализационные сети; вентиляционные системы общего назначения; - подвешенные и лифты;
к) внутренняя отделка помещений: - отделка полов; - отделка потолков; - отделка стен; - некапитальные (декоративные) перегородки; - остекление внутренних дверей, перегородок, витражей; - дополнительные системы вентиляции помещений, сигнализация, связь, телекоммуникации, являющиеся составной частью отделки помещений.

БАЗА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТРАХОВОЙ СТОИМОСТИ:

Страховая стоимость, указанного в п. 1 - раздела «Объекты страхования, страховые суммы» настоящего Полиса имущества, устанавливается в соответствии с Отчетом об оценке рыночной (справедливой) стоимости, №20190423-1 от 23 апреля 2019 г. КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно пять». По настоящему Полису расчет суммы страхового возмещения осуществляется Страховщиком на основании имеющихся у него данных о затратах и расходах на восстановление или возмещение застрахованного по настоящему Полису имущества (его частей), поврежденного/утраченного (погибшего) в результате наступления страхового случая, до момента его восстановления и капитального ремонта, в котором также имущество находилось до наступления страхового случая, а так же и с учетом документов, подтверждающих факт произведенных Страхователем затрат и расходов (в случае их наличия), направленных на восстановление застрахованного по настоящему Полису имущества, копии сведений, указанных в Акте осмотра поврежденного/утраченного (погибшего) имущества.

База исчисления суммы страхового возмещения определяется как совокупная сумма затрат (расходов) (без НДС), направленных на приобретение, транспортировку, монтаж, установку и наладку имущества (его узлов, частей и элементов), которыми заменяется (должна будет замениться) поврежденное/утраченное (погибшее) имущество (его часть), включая стоимость ремонтных работ. В любом случае, не возмещаются затраты на восстановление/ремонт застрахованного имущества в части улучшения/изменения свойств такого имущества.

Расчет суммы страхового возмещения осуществляется с учетом величины износа, указанного в Акте (Отчете) об оценке стоимости имущества. Если оценка стоимости имущества была проведена оценщиком без учета износа, либо размер износа не указан в Акте (Отчете) об оценке стоимости имущества, расчет суммы страхового возмещения осуществляется без учета износа.

Ни при каких условиях, сумма страхового возмещения не может быть более страховой суммы застрахованного имущества (его части). Страховая сумма имущества, указанного в п. 1 «Объекты страхования, страховые суммы» настоящего Полиса, устанавливается менее его действительной стоимости, при наступлении страхового случая, сумма страхового возмещения рассчитывается пропорционально соотношению страховой суммы застрахованного имущества к его страховой (действительной) стоимости.

ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО СЕКЦИИ №1 «СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА»:

Общая страховая сумма по Секции №1 настоящего Полиса составляет 92 788 500,00 (Девяносто два миллиона семьсот восемьдесят восемь тысяч пятьсот) рублей.

ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:

По настоящему Полису, заключенному в соответствии с Правилами страхования, страховым случаем признается утрата/гибель и/или повреждение застрахованного имущества, не относящееся к категориям имущества, указанным в п. 3.4. Правил страхования, при котором Страховщик по своему усмотрению: либо возмещает расходы Страхователю/Выгодоприобретателю на восстановление, ремонт, строительство или приобретение имущества, аналогичного утраченному, или самостоятельно организует и оплачивает указанные расходы в результате прямого и непосредственного воздействия рисков, указанных ниже (от одного риска или любой их совокупности), произошедших на территории страхования в период действия страхования по настоящему Полису:

СОГЛАСОВАНО: Акционер УА Голубов П.С.

СОГЛАСОВАНО: Акционер УА Голубов П.С.

1. Пожар, в соответствии с п. 2.3.1. Правил страхования
2. Удар молнии, в соответствии с п. 2.3.2. Правил страхования
3. Выход газа, употребленного в бытовых целях, в соответствии с п. 2.3.3. Правил страхования
4. Взрыв паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других аналогичных устройств, оборудования работающего под давлением, в соответствии с п. 2.3.4. Правил страхования
5. Повреждение водой или жидкостями, или газами, или пеной, или порошками в результате поломки трубопроводов систем отопления, канализации, водоснабжения, и/или систем тушения пожара и/или иных аналогичных систем, а также в результате мер для тушения пожара или для предупреждения его распространения, в соответствии с п. 2.3.5. Правил страхования, произошедших:
 - а) в пределах территории (мест) страхования;
6. Стихийные бедствия, в соответствии с п. 2.3.6. Правил страхования
7. Кража, грабеж и/или разбой, в соответствии с п. 2.3.7. а), б), в) Правил страхования
8. Противоправные действия третьих лиц, квалифицируемые Уголовным Кодексом РФ и/или Кодексом РФ об административных правонарушениях в соответствии с п. 2.3.8. Правил страхования как:
 - а) умышленное уничтожение или повреждение имущества (ст.167 УК РФ);
 - б) уничтожение или повреждение имущества по неосторожности (ст.168 УК РФ);
 - в) хищение (ст.213 УК РФ);
 - г) насилие (ст.214 УК РФ);
9. Навал наземных транспортных средств, в соответствии с п. 2.3.10. Правил страхования
10. Падение летательных аппаратов и/или их обломков и/или грузов с них, в соответствии с п. 2.3.11. Правил страхования
11. Внезапное и непредвиденное падение деревьев, крупных аустарников, глыб льда и снега и иных предметов, в соответствии с п. 2.3.12. Правил страхования

ФРАНШИЗА:

При наступлении страхового случая и возникновении имущества, указанного в п. 1 раздела «Объекты страхования», страховые суммы настоящего Полиса, сумма страхового возмещения уменьшается на сумму **30 000,00 рублей**, по каждому страховому случаю.
Вышеуказанные франшизы применяются к окончательной рассчитанной сумме страхового возмещения после осуществления всех прочих вычетов и расчетов.

СТРАХОВОЙ ТАРИФ:

0,065% в год от общей страховой суммы, указанной в разделе «Общая страховая сумма по Секции №1 «Страхование имущества» настоящего Полиса

СЕКЦИЯ №2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Имущество, указанное в разделе «Объекты страхования, страховые суммы» настоящего Полиса, считается застрахованным в месте его нахождения, по адресу: Московская область, Егорьевский р-н, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, строение 4

СУММА СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ:

Общая сумма страховой премии по настоящему Полису составляет **60 312,53 (Шестьдесят тысяч триста двенадцать) рублей 53 копейки**.
Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом, в срок до 21.08.2019 г., согласно выставленному счету на оплату.

ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:

Все фигурирующие в настоящем Полисе суммы указаны в российских рублях.
Все расчеты по настоящему Полису производятся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ ПОЛИСА:

СОГЛАСОВАНО: Андреевский Игорь Петрович

Все изменения в условия настоящего Полиса в период его действия могут вноситься по соглашению сторон, с письменного заявления Страхователя или Страховщика, путем оформления Дополнений к Полису, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Полиса.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ПОЛИСУ:

1. Правила страхования имущества предприятий и убытков от порывов и деятельности («кладовые риском»);
2. Заявление-выписка;
3. Листовки: Действия Страхователя в случаях ущерба застрахованному имуществу и/или его утраты (гибели).

Актуальная информация об адресах центров урегулирования убытков ПАО СК «РОСГОССТРАХ», контактные данные в отношении страхового случая, имеется на официальном сайте РОСГОССТРАХ - www.rsgosstrah.ru, а также указанную информацию можно позвонить по бесплатному номеру телефона ПАО СК «РОСГОССТРАХ» 8-800-200-0-800.

ПОДПИСИ СТОРОН:

СТРАХОВЩИК:

ПАО СК «Росгосстрах»

Д.В. Генеральный директор, глава корпоративного страхования ПАО СК «Росгосстрах», на основании доверенности № 1488-Д от 09.08.2018г..

СТРАХОВАТЕЛЬ:

полномочия указанные в Полисе Страхователя, ознакомлен с ними, и обязуется выполнять обязательства по указанной ответственности «Корп. Капитал Управление Активностями» СПИФ «Безопасность» в полной мере.
Ю.А. Сорокина
Генеральный директор, на основании устава,



СОГЛАСОВАНО: Андреевский Игорь Петрович

1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 68. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2019 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	4-6 (5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	10-12 (11)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-13 (11,5)
Москва	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-14 (12)
Новосибирск	4-7 (5,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
С.-Петербург	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-10 (8)	11-12 (11,5)	10-14 (12)
Среднее по крупным городам в марте 2019 г.	4,78	7,57	5,85	9,28	6,00	10,07	7,07	11,35	11,43
	Средние города								
Владивосток	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Омск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	12-14 (13)
Севастополь	7-9 (8)	11-13 (12)		12-14 (13)	-	12-14 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Ставрополь	5-7 (6)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-9 (8)	10-12 (11)	12-14 (13)
Тамбов	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-13 (12)	8-10 (9)	9-13 (11)	12-14 (13)
Тверь	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-13 (12)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам в марте 2019 г.	6,08	9,42	6,70	10,83	6,80	10,67	8,30	11,67	12,58
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в марте 2019 г.	5-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	6-10 (8)	12-14 (13)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵						
Площадь, км ²		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,48	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,75	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

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

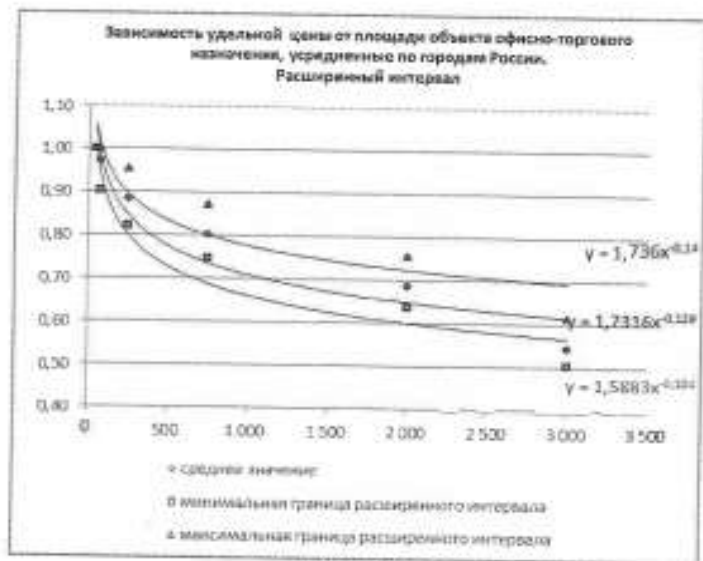


Рис. 49¹³

¹³ Минимальная площадь, которая ограничивается длиной моделью 50 кв.м

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

Таблица 3

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

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

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

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%

79

3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 14

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,0%	23,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	12,4%	25,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	12,8%	26,1%

52



Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.01.2020 года

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади

$$K_{\text{корид.}} = S_{\text{общ.}} / S_{\text{арендопригодн.}}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S_{\text{арендопригодн.}} = S_{\text{общ.}} - S_{\text{вспомог.}}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть больше, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади ($K_{\text{арендопригодн.}}$). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$K_{\text{арендопригодн.}} = S_{\text{арендопригодн.}} / S_{\text{общ.}} = 1 / K_{\text{корид.}}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

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

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

№	Административного и вспомогательного назначения, расположенные по	6	13	8	7	8	11
Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2020 года							
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	22	13	9	13	16
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	12	26	18	13	19	22
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	10	6	4	6	7
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	3	12	7	5	7	9
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	14	9	7	9	11
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	10	6	4	6	7
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	11	7	5	7	9
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	12	8	6	8	10
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	8	6	4	6	7
20	Базы отдыха, санатории	5	12	8	6	8	10
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	9	7	5	7	9
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5	4	5	6
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества;
 - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель.

statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2078-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-n...

СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Контракты на рынке Отзывы и предложения

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (обновлено 17.01.2020 €)

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 материала, 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	0,81	0,94	0,88

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 →

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку Сроки действия подписки

© 2013 – 2020 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016: Министерства юстиции Российской Федерации
Оперативно. Качественно. Объективно!

2267

Back to Top

Страница: 0...9
1 | 2

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

Облигация, выпуск	Дата погашен.	Состояние	Котировки*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год		Объемы за день			Дата торгов
			пок	подя	цена	изм	отко	мин	макс	средн	полл	средн	сдел	цен бум	RUB	
ОФЗ-26230-ПД	16.03.2039	В обращении	109.07	109.1	109.07	-0.93	109.855	108.998	109.891	109.332	6.95	6.93	274	106949	117 095 772	15.04.2020
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	В обращении	100.302	100.5	100.5	-0.25	100.542	100.1	101.397	100.505	6.96	6.96	173	104254	104 779 932	15.04.2020
ОФЗ-29010-ПК	06.12.2034	В обращении	111.327	111.799	111.799	-0.12	112.3	111.326	112.3	111.61	7.22	7.25	248	5499	6 142 639	15.04.2020
ОФЗ-26225-ПД	10.05.2034	В обращении	104.013	104.205	104.011	-0.96	105.129	104.004	105.205	104.22	6.92	6.89	315	874553	911 460 246	15.04.2020
ОФЗ-26221-ПД	23.03.2033	В обращении	108.086	108.087	108.086	-0.66	108.513	107.766	108.939	108.252	6.87	6.85	262	41081	44 422 442	15.04.2020
ОФЗ-29009-ПК	05.05.2032	В обращении	111.71	111.726	111.726	+0.23	111.731	111.49	111.85	111.61	7.23	7.24	164	7018	7 839 208	15.04.2020
ОФЗ-26218-ПД	17.09.2031	В обращении	113.813	114.115	114.115	-0.88	114.415	113.812	114.945	114.227	6.82	6.81	266	27851	31 813 230	15.04.2020
ОФЗ-26228-ПД	10.04.2030	В обращении	107.005	107.139	107.139	-0.70	107.919	107.005	107.919	107.171	6.77	6.77	172	4037609	4 328 035 242	15.04.2020
ОФЗ-29008-ПК	03.10.2029	В обращении	110	110.199	110	-0.40	110.4	109.5	110.7	109.98	7.26	7.26	152	4288	4 715 932	15.04.2020
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029	В обращении	112.129	142												15.04.2020
ОФЗ-26224-ПД	23.05.2029	В обращении	101.521	102	101.51	-1.11	102.499	101.5	102.5	101.761	6.79	6.75	179	66910	68 088 160	15.04.2020
ОФЗ-52002-ИН	02.02.2028	В обращении	96.953	97.197	97.197	-0.25	97.187	96.905	98.144	97.143	2.92	2.93	60	562955	589 601 657	15.04.2020
ОФЗ-26212-ПД	19.01.2028	В обращении	102.815	102.825	102.815	-0.61	103.215	102.741	103.507	102.995	6.69	6.66	231	48417	49 866 915	15.04.2020
ОФЗ-26232-ПД	06.10.2027	В обращении	97.01	97.25	97.255	-0.44	97.858	96.888	97.858	97.336	6.57	6.56	390	90171	87 768 817	15.04.2020
ОФЗ-29007-ПК	03.03.2027	В обращении	105.402	105.42	105.401	-0.38	105.989	105.401	105.997	105.61	6.76	6.72	62	675	713 613	15.04.2020
ОФЗ-26207-ПД	03.02.2027	В обращении	109	109.089	109	-0.61	109.793	108.802	109.793	109.088	6.6	6.58	237	127383	138 959 852	15.04.2020
ОФЗ-26226-ПД	07.10.2026	В обращении	107.504	107.512	107.353	-0.68	108.001	107.353	108.2	108.06	6.65	6.51	123	4805	5 177 060	15.04.2020
ОФЗ-26219-ПД	16.09.2026	В обращении	106.54	106.767	106.54	-0.46	107.238	106.462	107.238	106.716	6.59	6.56	358	5517	5 887 539	15.04.2020
ОФЗ-46023-АД	23.07.2026	В обращении	105.11	107	107	+0.50	105.06	105.06	107.16	107.027	5.86	5.85	6	29	18 623	15.04.2020
ОФЗ-26229-ПД	12.11.2025	В обращении	103.156	103.299	103.25	-0.32	103.688	103.12	103.688	103.227	6.55	6.55	97	1590939	1 642 281 121	15.04.2020
ОФЗ-46011-АД	20.08.2025	В обращении	123.324	139.999	140	+19.99	150.497	123.228	150.498	145.721			6	10	14 572	15.04.2020
ОФЗ-29006-ПК	29.01.2025	В обращении	104.75	104.8	104.75	-0.05	104.634	104.516	104.877	104.612	6.68	6.72	295	1661811	1 738 447 391	15.04.2020
ОФЗ-26222-ПД	16.10.2024	В обращении	103.002	103.1	103.002	-0.21	103.248	102.875	103.249	103.073	6.42	6.4	143	693817	715 136 572	15.04.2020
ОФЗ-26227-ПД	17.07.2024	В обращении	103.9	104.277	104	+0.06	104.386	103.8	104.386	104.002	6.41	6.41	52	397099	412 989 902	15.04.2020
ОФЗ-24021-ПК	24.04.2024	В обращении	100.453	100.79	100.788	+0.44	100.789	100.45	100.79	100.468			6	148	148 693	15.04.2020
ОФЗ-26223-ПД	28.02.2024	В обращении	100.636	100.8	100.8	-0.13	101.197	100.535	101.197	100.7	6.36	6.39	384	11081	11 158 563	15.04.2020
ОФЗ-25084-ПД	04.10.2023	В обращении	97.205	97.299	97.205	-0.20	97.45	97.2	97.45	97.323	6.3	6.26	162	4076	3 966 864	15.04.2020
ОФЗ-52001-ИН	16.08.2023	В обращении	98.502	98.693	98.693	+0.04	99.302	98.1	99.302	98.285	2.93	3.07	56	1763	2 112 851	15.04.2020


Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 🔒 voskresensk.cian.ru/sale/commercial/1441535/ 🔍 ☆ 📱 📧 📅 🌐 🌐 🌐

Здание (В), 2 140 м²

Московская область, Воскресенск, Цемгигант микрорайон, ул. Ленинская, 22 [На карте](#)
 📍 Новорязанское шоссе, 92 км от МКАД

❤️ В избранное 🔄 📄 📥 📧 ⚠️ Пожаловаться



📷 1 фото

2 140 м² Площадь	2 этажа Этажность	В Класс	2007 Год постройки
---------------------------------------	-----------------------------	-------------------	------------------------------

Не агентство, продажа от собственника без комиссии.
 Окупаемость 9 лет.
 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

Отзыв о сайте

150 000 000 ₪ ↓


70 094 ₪ за м²

✓ PRO

Дмитрий Бушнев
 Мир Удовольствий
 Нет отзывов
 Опыт работы с 1997 года
[Ещё 13 объектов](#)

+7 926 755-73-52


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

voskresensk.cian.ru/sale/commercial/1441535/



150 000 000 ₹ ↓

70 094 ₹ за м²

[Следить за изменением цены](#)

УСН; без комиссии

2 140 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

В
Класс

2007
Год постройки

PRO

Дмитрий Бушнев
Мир Удовольствий
Нет отзывов
Опыт работы с 1997 года
[Ещё 13 объектов](#)

+7 926 755-73-52

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

Не агентство, продажа от собственника без комиссии.
Окупаемость 9 лет.
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).

-Вышка Мегафон на здании
-Вышка Ростелеком на территории

Возможна продажа каждого этажа отдельно:
1 этаж 110 млн.
2 этаж 40 млн.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

[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

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

0072404

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:	Учетный
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

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

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 🔒 sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/168447047/ 🔍 ☆ 📱 14 ⚙️ 24 🗨️ 🌐 🌐 🌐 🌐 🌐


Здание, 483 м²

Московская область, Сергиев Посад, Кооперативная ул., 2 [На карте](#)


🚗 ВДНХ - 60 мин. на транспорте

📍 Ярославское шоссе, 65 км от МКАД | 📍 Сергиев Посад - Череповец шоссе, 56 км от МКАД

♥️ В избранное 🔄 📎 📄 📧 📞 ⚠️ Пожаловаться



📷 4 фото



483 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

Продается отдельно стоящее 2-ое здание 483 кв.м., с возможностью постройки 3-го этажа в самом центре г. Сергиев-Посад. Здание и земельный участок оформлены в собственность. Большая проходимость, лифт, парковка, введено в эксплуатацию в 2016 году. В настоящий момент здание сдается в аренду, 1 этаж занимает Аптека, 2 этаж - сеть парикмахерских, ежемесячные арендные платежи составляют 385 000 рублей. Кадастровый номер: 50:05:0070406:3259

[Отзыв о сайте](#)

35 000 000 ₺ ⬆️ ⬇️
72 464 ₺ за м²

✔️ PRO
Александр Кириллов
Квадратный Метр
Нет отзывов
Опыт работы с 2011 года
[Еще 5 объектов](#)

+7 994 222-41-72

📧 СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)

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

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 📍 pkk5.rosreestr.ru/#x=4245200.8876331085&y=7618752.48778266&z=20&text=56%2C301739%2038%2C135305&type=1&app=search&opened=1 ☆ 🔄 🛠️ 📱 🗺️ 🌐

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

🔍 Участки ▾ 56,301739 38,135305 × **Найти**

Земельные участки ¹ ★

1. 50:05:0070406:2724
 Московская область, г.Сергиев Посад,
 ул.Кооперативная, д.4
[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	50:05:0070406:2724
Кад. квартал:	50:05:0070406
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская область, г.Сергиев Посад, ул.Кооперативная, д.4
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	935 805,44 руб.
Уточненная площадь:	346 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	для размещения объектов общественного питания

50 0070406 5 50 10м

ЕЗКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015

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


Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 🔒 ozery.cian.ru/sale/commercial/229484561/ 🔍 ☆ 📱 📺 📅 🗺️ 🌐 🌐 🌐

Свободное назначение, 371 м²

Московская область, Озеры, ул. Ленина, 54А [На карте](#)

[❤ В избранное](#)
[🔗](#)
[✍](#)
[📄](#)
[📧](#)
[📞](#)
[👍 Пожаловаться](#)



📷 1 фото

371 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Возможен онлайн-просмотр. Отдельно стоящее здание с небольшой мансардой
 S = 371,3 кв.м.
 S (ЗУ) = 469 кв.м.
 Всё в собственности
 Центральные коммуникации
 Эл.мощность - 100 кВт.

Арендатор - федеральная продуктовая сеть Пятёрочка
 ДДА от 14 декабря 2017 г. на 10 лет


[Отзыв о сайте](#)

29 500 000 ₽

79 515 ₽ за м²
[✉ Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС

✓ PRO

Мегаполис-Сервис
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1995 года
[Ещё 1436 объектов](#)



+7 901 221-88-48


📱 СМС доставлены не будут, звоните

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 №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 🔒 ozery.cian.ru/sale/commercial/229484561/ 🔍 ☆ 📱 🌐 📅 🗓️ 🌐 🌐 🌐 🌐 🌐 🌐



📷 1 фото

29 500 000 ₹
79 515 ₹ за м²

✓ PRO
Мегаполис-Сервис
Агентство недвижимости
На рынке с 1995 года
[Ещё 1436 объектов](#)

+7 901 221-88-48

📧 СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

371 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Возможен онлайн-просмотр. Отдельно стоящее здание с небольшой мансардой
S = 371,3 кв.м.
S (ЗУ) = 469 кв.м.
Всё в собственности
Центральные коммуникации
Эл.мощность - 100 кВт.

Арендатор - федеральная продуктовая сеть Пятёрочка
ДДА от 14 декабря 2017 г. на 10 лет

Центральная улица города.
В окружении объекта плотный жилой многоэтажный массив, остановка общественного транспорта, пешеходный переход непосредственно около магазина, активный автомобильный трафик (въезд со стороны Москвы) особенно в летний период.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

👤 Отзыв о сайте

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

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 📍 pkk.rosreestr.ru/#/search/54.85172602890123,38.547584426084256/17/@470200?text=54.851761%2038.547587&type=1&inPoint=true&o... ☆

☰ Участки ▾ 54.851761 38.547587 🔍

50:36:0010323:9

Московская область, г Озеры, ул Ленина

План ЗУ → План КК →



Информация

Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:36:0010323:9
Кадастровый квартал:	50:36:0010323
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская область, г Озеры, ул Ленина
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	766 144,33 руб.
Уточненная площадь:	469 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
по документу:	магазины



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

Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻ 🏠
🔒 voskresensk.cian.ru/rent/commercial/228883757/
📄 🔍 ☆ 📱 ⚙️ 📅 🗺️ 🌐 👤 ⋮


Торговая площадь, 885 м²

в торговом центре «Атриум»

















Московская область, Воскресенск. Новлянский микрорайон, ул. Кагана, 17 [На карте](#)

📍 Новорязанское шоссе, 79 км от МКАД

❤️ В избранное
🔗
✍️
📎
📧
🔒
⚠️ Пожаловаться



📷 12 фото

885 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

800 188 ₪/мес.

10 850 ₪ за м² в год

✉️ [Следить за изменением цены](#)

УСН; без комиссии

🟢 PRO

Апекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года
[Ещё 2326 объектов](#)

+7 901 129-59-19

📧 СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)

Лот 327480 Предложение от Собственника! Сдаётся 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.

[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

voskresensk.cian.ru/rent/commercial/228883757/

Новорязанское шоссе, 79 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

800 188 Р/мес.

10 850 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 УСН; без комиссии

Апекс-Недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1998 года
 Ещё 2326 объектов

+7 901 129-59-19

СМС доставлены не будут, звоните

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! Сдаётся торговая площадь 885 м2 в Торговом центре Атриум. Второй этаж, свободная планировка, центральные коммуникации. Подойдёт под магазин, шоурум. ТЦ располагается на первой линии домов. Яркие арендаторы: АТАК, Кораблик, Фикспрайс.

В цену не включено: затраты на электричество.
 Алексей Юрьевич, доб. 118. ЛОТ 327480

Узнайте больше

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 [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



2 фото

350 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

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

350 000 Р/мес. ↓

12 000 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС; без комиссии

PRO
 Татьяна Нестерова
 Ещё 19 объектов

+7 981 666-40-33

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

[Написать сообщение](#)

[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

← → ↻ 🏠 yegoryevsk.cian.ru/rent/commercial/189573504/ 🔍 ☆ 📶 36 ⚙️ 45 🌐 🌐 🌐 🌐 🌐


Торговая площадь, 700 м²

в торговом комплексе «На Смычке»





Московская область, Егорьевск, ул. Смычка, 28Б [На карте](#)

📍 Новорязанское шоссе, 85 км от МКАД 📍 Егорьевское шоссе, 111 км от МКАД

❤️ В избранное
↶
✍️
📄
📧
🔗
⚠️ Пожаловаться



📷 4 фото

700 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

ID: 519620. Аренда от собственника, без комиссии, торговое помещение. помещение в торговом комплексе на смычке, пол плитка, потолок арстронг, вход в помещение напротив входа в магнит, большая проходимость, хороший автотрафик. Помещение готово, возможна корректировка под ваши желания.

[Отзыв о сайте](#)

540 000 ₪/мес. ⬆️ ⬇️

9 258 ₪ за м² в год

✉️ [Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

✔️ PRO

СемКомСтрой
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
[Ещё 180 объектов](#)

+7 983 666-83-50

📱 СМС доставлены не будут, звоните

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 №2 для расчета стоимости прав на земельный участок

naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/228553219/

Коммерческая земля, 28 сот.

Московская область, Наро-Фоминск, пер. 2-й Володарский [На карте](#)
Киевское шоссе, 53 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



ID 13168458

Видео | 2 фото

28 сот.
Площадь


Участок поселений
Категория

Продается участок 28 соток. Земли населенных пунктов. В настоящее время на участке находится автостоянка.

[Отзыв о сайте](#)

15 000 000 Р
535 715 Р за сот.

РЭО:
МТИ недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 20 объектов



+7 981 666-25-41

СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)

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

Объект-аналог №3 для расчета стоимости прав на земельный участок

solnechnogorsk.dan.ru/sale/commercial/229926783/

Фотографии (1) **Описание** На карте Контактное лицо

Коммерческая земля, 90 сот.

90 сот.
Площадь

Земли промышленности
Категория

Земельный участок 0,9 га расположенный в городе Солнечногорск, Московской области, расположенный на 1-ой линии Пятницкого шоссе. Существует подъезд к участку с двух сторон: с Ленинградского шоссе или по Пятницкому шоссе.
Участок состоит из:
- 0,7 га под строительство торгового центра. Участок в собственности;
- 0,2 га под автостоянку. Участок в аренде на 49 лет.
Категория земель: земли поселений.
Разрешённое использование: для размещения торгового комплекса.
Рядом расположена станция аэс, высокоэтажные и малоэтажные строения.
Коммуникации: Собственная газовая котельная мощностью 90 квт с возможностью увлечения до 400 квт за счет подключения к магистральному газу. Электричество 35квт с возможностью увлечения до 100 квт, канализация центральная, водопровод центральный.
На участке расположены отопляемые здания и сооружения общей площадью 1 983 кв.м. (торговые павильоны, офисные здания, складские помещения, шоу рум, гараж с лмой и т.д.). Которые в случае проектирования и строительства отдельно стоящего торгового центра должны быть снесены.
Целесообразное использование: по размещение торгового центра.

Номер объекта в базе: кип-374

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)


Условия сделки


Цена	33 400 000 ₽
Ставка	3 712 ₽ за м²
Налог	УСН

[Отзыв о сайте](#)


33 400 000 ₽

371 112 ₽ за сот.
[Следить за изменением цены](#)
УСН

 ИРМО
АЛСА РИЭЛТИ
Агентство недвижимости
На рынке с 1992 года
Еще 560 объектов



+7 983 666-92-97

 SMS доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)

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