

22 октября 2019 г.

Отчет №20191022-1

КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо пять»  
Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости объектов  
недвижимого имущества, расположенных по адресу:  
Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул.  
Советская, д. 4, стр. 4



Конфиденциально

22 октября 2019 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 №5 от 17 октября 2019 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 22 октября 2019 г.

В результате выполненных работ, рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 22 октября 2019 г., составила: **145 743 000 (Сто сорок пять миллионов семьсот сорок 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: **127 819 000 (Сто двадцать семь миллионов восемьсот девятнадцать 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: **17 924 000 (Семнадцать миллионов девятьсот двадцать четыре тысячи) руб., НДС не облагается, округленно**

С уважением,  
Генеральный директор



Ситников А. Д.

### Важное уведомление

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

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

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

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

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

### Ваши контактные лица:

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

**Сыстерова Наталья**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (909) 979 90 15

NSysterova@fcg-partners.com

## Сокращения и аббревиатуры

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

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	28
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	38
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	72
<b>Приложения</b>	74



<b>Объект оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– 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</li><li>– 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</li></ul></li></ul>
<b>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– 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</li><li>– 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</li></ul></li></ul>
<b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Характеристики 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»)</li></ul>
<b>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Для нежилого здания – общая долевая собственность</li><li>▶ Для земельного участка – общая долевая собственность</li><li>▶ Субъект права:<ul style="list-style-type: none"><li>– 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</li></ul></li></ul>
<b>Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Для нежилого здания – доверительное управление, аренда</li><li>▶ Для земельного участка – доверительное управление</li><li>▶ С учетом предполагаемого использования результатов оценки, Объект оценки рассматривается без учета ограничений (обременений) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки</li></ul>

Цель оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Расчет стоимости чистых активов согласно Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев"</li></ul>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо пять». Иное использование отчета не предусмотрено</li></ul>
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Рыночная (справедливая) стоимость</li></ul>
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 22 октября 2019 г.</li></ul>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо пять». Иное использование отчета не предусмотрено</li></ul>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты</li><li>▶ 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</li><li>▶ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях</li><li>▶ 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</li><li>▶ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость</li><li>▶ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку</li></ul>

### 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.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	
▶ <b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	9
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	28
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	38
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	72
<b>Приложения</b>	74



### Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ 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 – рыночная (справедливая) стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
  - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
  - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
  - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
  - 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 рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
  - ФСО №1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
  - ФСО №2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки и виды стоимости
  - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
  - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

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

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

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	28
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	38
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	72
<b>Приложения</b>	74

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 16.10.2019 г., дата оценки 22.10.2019 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

	стр.		стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	72
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8		
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11	<b>Приложения</b>	74
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>			
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	14		
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	15		
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16		
<b>Основные факты и выводы</b>	18		
<b>Описание Объекта оценки</b>	21		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	28		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	38		



### Заказчик

- ▶ КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ 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

- ▶ ООО «Группа Финансового Консультирования»:
  - Юридический адрес: 108840, г. Москва, г. Троицк, Академическая пл., д. 4, этаж подвал, пом. 5, ком. 3
  - Фактический адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
  - ИНН 7736549699 / КПП 773601001
  - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/F0456/7 от 17.08.2017, выдан ОА «АльфаСтрахование», срок действия договора с «01» января 2018 г. до «31» декабря 2019 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

### Проектная группа

- ▶ Систерова Наталья Николаевна – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

### Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Систерова Наталья Николаевна:
  - Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом.
  - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.
  - Является членом МСО, дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176
  - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000276-1, от 06.10.2017 г., срок действия: 06.10.2020 г.
  - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
  - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/F0586/7, выдан 30.11.2017 г. ОАО АльфаСтрахование, срок действия договора с «25» января 2018 г. до «31» декабря 2019 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
  - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: NSysterova@fcg-partners.com
  - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - Стаж работы в области оценки с 2012 г.

## Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, 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.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4	<b>Приложения</b>	74
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8		
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11		
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13		
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>			
▶ <b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	17		
<b>Основные факты и выводы</b>	18		
<b>Описание Объекта оценки</b>	21		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	28		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	38		
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	72		

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	
▶ Основные факты и выводы	19
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	28
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	38
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	72
<b>Приложения</b>	74



<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 №5 от 17 октября 2019 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 №20191022-1 от 22 октября 2019 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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</li> <li>– 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</li> </ul>
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 22 октября 2019 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>▶ 149 306 500 (Сто сорок девять миллионов триста шесть тысяч пятьсот) рублей, без НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 142 179 000 (Сто сорок два миллиона сто семьдесят девять тысяч) рублей, без НДС</p>

Итоговая величина стоимости  
Объекта оценки

Ограничения и пределы  
применения полученной  
итоговой стоимости

- ▶ **145 743 000 (Сто сорок пять миллионов семьсот сорок 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: 127 819 000 (Сто двадцать семь миллионов восемьсот девятнадцать 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: 17 924 000 (Семнадцать миллионов девятьсот двадцать четыре тысячи) руб., НДС не облагается, округленно
- ▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо пять». Иное использование отчета не предусмотрено

Генеральный директор ООО «Группа Финансового  
Консультирования»

Оценщик



Ситников А. Д.

Сыстерова Н. Н.

	стр.		стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	72
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8		
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11	<b>Приложения</b>	74
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13		
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16		
<b>Основные факты и выводы</b>	18		
<b>Описание Объекта оценки</b>			
▶ <b>Описание объекта оценки</b>	22		
▶ <b>Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки</b>	26		
▶ <b>Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки</b>	27		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	28		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	38		

## Здание торгового центра



Источник: Данные осмотра

## Здание торгового центра, внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

## Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, а именно:
  - 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 2 862,1 кв. м. Арендаторами являются известные торговые марки: сеть магазинов спортивных товаров «Спортмастер» и сеть супермаркетов «Лента». Оставшиеся 458,8 кв. м, по информации собственника, заняты арендаторами практически в полном объеме, на основании заключенных краткосрочных договоров аренды
- ▶ 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

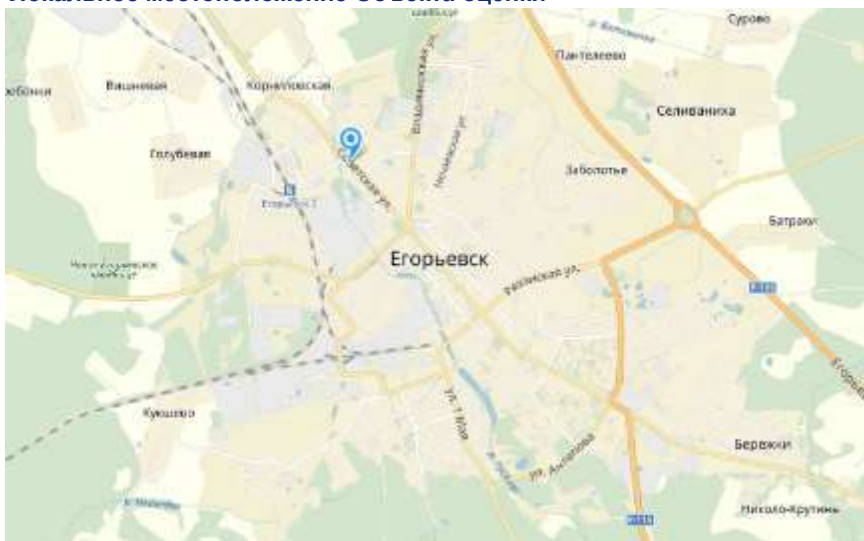


### Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



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

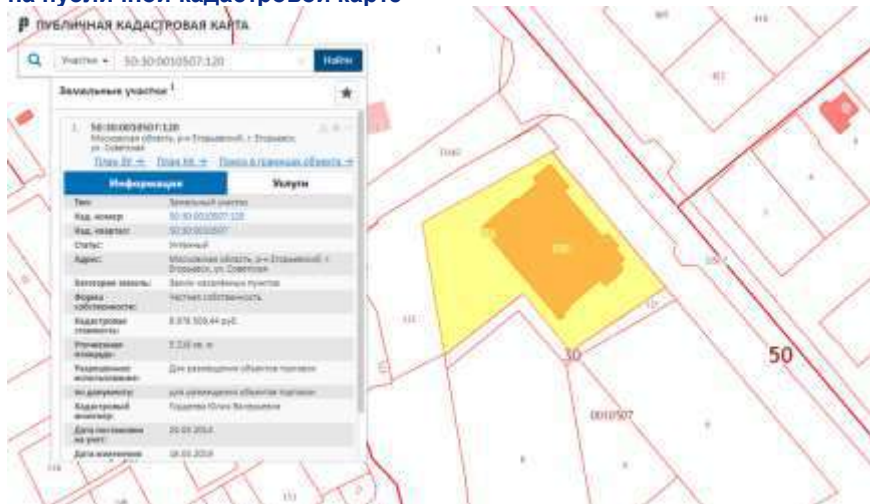


Описание объекта недвижимого имущества (здания), входящего в состав Объекта оценки

Характеристика	Значение
Тип объекта	нежилое здание
Функциональное назначение	торговое
Фактическое использование	по назначению
Общая площадь, кв. м	3 320,9
Общий строительный объем, куб. м	14 172,0
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 №77/100/026/2017-1759 от 09.10.2017 г.
Кадастровый номер	50:30:0000000:1729
Кадастровая стоимось, руб.	118 399 598,54
Существующие ограничения (обременения) права	<ul style="list-style-type: none"> <li>- доверительное управление (дата и номер государственной регистрации: 50:30:0000000:1729-50/030/2017-19 от 20.07.2017 г.; срок: с 20.07.2017 г. по 28.02.2032 г.; в пользу: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413, ОГРН: 1077759966756; на основании правил доверительного управления ЗПИФн "Активо пять", зарегистрировано 27.04.2017 г. № 3307, утверждены Приказом от 16.03.2017 г.)</li> <li>- аренда, нежилые помещения №№1, 3-9, 14-31, общей площадью 1422, 3 кв.м, расположенные на первом этаже Здания по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4. строение 4, усл.№ 50-50- 30/016/2007-087, Здание (магазин "Самохвал"), назначение: нежилое, 2 - этажный, тех. этаж, общая площадь 3111,60 кв. м, инв.№ 46:212:002:000026140:0001, лит. Б (дата и номер государственной регистрации: 50:30:0000000:1729-50/030/2017-11 от 20.07.2017 г.; срок: с 27.09.2013 г.; в пользу: Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471; на основании договора аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. №ЕГ-09, дата регистрации 27.09.2013 г., №50-50-30/043/2013-109)</li> <li>- аренда, нежилые помещения, общей площадью 1439. 8 кв. м, состоящие из комнаты № 2, расположенной на 1 этаже и комнат №№1-6, 8-22, расположенных на 2 этаже нежилого двухэтажного здания, находящегося по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4 (дата и номер государственной регистрации: 50:30:0000000:1729-50/030/2017-12 от 20.07.2017 г.; срок: с 30.08.2013 г. на срок 7 лет; в пользу: Общество с ограниченной ответственностью "Спортмастер", ИНН: 7728551528; на основании долгосрочного договора аренды от 24.08.2012 г. №24-08/12, дата регистрации 30.08.2013 г., №50-50-30/036/2013-121)</li> </ul>

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 №77/100/026/2017-1758 от 09.10.2017 г. доверительное управление (дата и номер государственной регистрации: 50:30:0010507:120-50/030/2017-9 от 20.07.2017 г.; срок: с 20.07.2017 г. по 28.02.2032 г.; в пользу: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413, ОГРН: 1077759966756; на основании правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо пять", зарегистрировано 27.04.2017г. № 3307, утверждены Приказом от 16.03.2017 г.)
Существующие ограничения (обременения) права	
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 на здание №77/100/026/2017-1759 от 09.10.2017 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок №77/100/026/2017-1758 от 09.10.2017 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

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, а именно:
  - 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», в котором более 80% от общей площади занимают широко известные торговые марки «Спортмастер» и «Лента»
- ▶ 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.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	72
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8		
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11	<b>Приложения</b>	74
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13		
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16		
<b>Основные факты и выводы</b>	18		
<b>Описание Объекта оценки</b>	21		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	29		
▶ Краткая характеристика региона	32		
▶ Анализ рынка торговой недвижимости Московской области	34		
▶ Анализ рынка земельных участков под коммерческую застройку Московской области	37		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	38		

## Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2018-2023 гг.

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

Источник: The Economist Intelligence

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

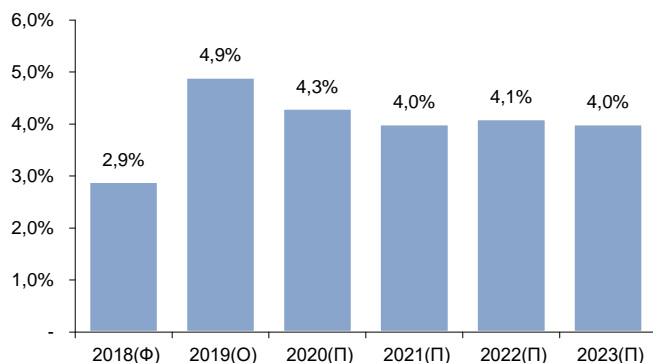
### Общая информация

- ▶ Экономика России в 1 пол. 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 которого зависит экономическое развитие страны
- ▶ По данным Минэкономразвития, в 1 пол. 2019 г. рост ВВП составил 0,7%, а ожидаемый годовой темп роста ВВП оценивается в 1,3%. Замедление было связано в первую очередь с действием ряда временных факторов, таких как реакция спроса на повышение ставки НДС, коррекция запасов материальных оборотных средств. Кроме того, по оценкам, отрицательный вклад в совокупный спрос в начале 2019 г. вносила бюджетная политика. Также данные за IV квартал 2018 – I квартал 2019 г. указывают на более значимое, чем ожидалось, замедление роста экспорта, что является отражением снижения темпов роста мировой экономики
- ▶ Повышение ставки НДС с 18% до 20%, вступившее в силу 1 января 2019 г., негативно повлияло на уровень инфляции: годовой уровень инфляции вырос до 5,2% в период январь-апрель, оказав давление на потребительскую активность и темпы розничной торговли, темпы роста которой в мае являются самыми низкими с 2017 г. - 1,4%
- ▶ Темпы роста промышленного производства, по оценкам Минэкономразвития, за 1 пол. текущего года составили 2,6% г/г. Наибольший вклад в рост вносит обрабатывающее производство и добыча полезных ископаемых: темпы роста за период январь-май 2019 г. к аналогичному периоду предыдущего года составляют 1,9% и 4% соответственно

- ▶ На фоне нестабильной макроэкономической ситуации, одним из наиболее серьезных рисков 2019 г., с которым столкнулась российская экономика, является отток иностранных средств с национального фондового и долгового рынков. Несмотря на активную санкционную риторику со стороны США и стран ЕС, крупные инвестиционные и пенсионные фонды проявляют интерес к ОФЗ и еврооблигациям РФ ввиду их локальной недооценки
- ▶ По информации Банка России, объем международных резервов по состоянию на 28 июня составил 517,1 млрд долларов США, увеличившись за полгода - на 50,2 млрд долларов США, или на 10,75%, под влиянием покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила, отчасти нивелированной отрицательной переоценкой
- ▶ Нефть марки Brent после стремительного роста с начала 2019 г. в конце апреля достигла своего максимума – 75 долл. за баррель. Однако с середины апреля цена упала к 30 июня до 63,68 долл./бар. Существенное давление на цену нефти марки Brent оказали данные по увеличению запасов нефти США, а также обеспокоенность инвесторов по поводу роста мировой экономики
- ▶ Умеренная инфляционная динамика способствовала постепенному смягчению денежно-кредитной политики ЦБ РФ и снижению ключевой ставки: с 10% в начале 2017 г. до 7,75% в декабре 2018 г.
- ▶ Совет директоров Банка России 14 июня 2019 г. принял решение снизить ключевую ставку на 25 б.п., до 7,50%. Продолжается замедление годовой инфляции. В мае инфляционные ожидания населения и ценовые ожидания предприятий существенно не изменились, оставаясь на повышенном уровне
- ▶ При развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России допускает возможность дальнейшего снижения ключевой ставки на одном из ближайших заседаний Совета директоров и переход к нейтральной денежно-кредитной политике в первой половине 2020 года. Банк России будет принимать решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, развития экономики на прогнозном горизонте, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков
- ▶ На финансовую систему РФ в 2015-2019 гг. повлиял процесс отбора лицензий у неэффективных банков Центральным банком, в результате которого за период с января 2015 г. по декабрь 2016 г. ЦБ РФ было отозвано 190 банковских лицензий. В 2017 г. было отозвано 47 лицензий, в 2018 г. – 66 лицензий
- ▶ За 6 месяцев 2019 г. была отозвана лицензия у 21 организации и, по мнению аналитиков «Эксперт РА», в зоне риска отзыва лицензии находятся 11% действующих банков

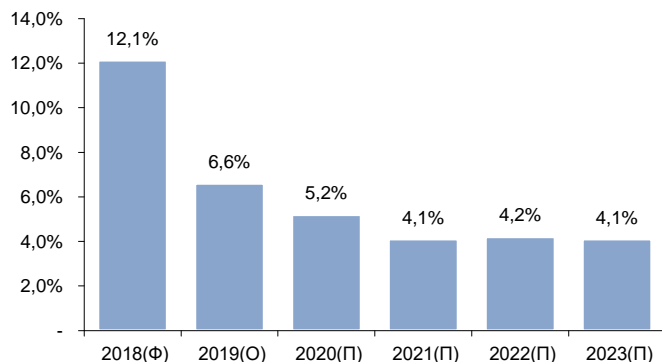


### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2023 гг.



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

### Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2019-2023 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, повысится до 4,9%
- ▶ По оценкам Банка России, инфляция с начала года на конец мая 2019 г. составила 2,4%, а в годовом исчислении, значительно выше (4,7%) 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. составят около 6,6%, с последующим плавным снижением до 4,1% к 2023 г.
- ▶ Темп роста добычи полезных ископаемых за январь-июнь 2019 г. составил 4% г/г, несмотря на исполнение условий соглашения ОПЕК+ о снижении объемов добычи нефти. В то же время МЭР прогнозирует увеличение доли добычи полезных ископаемых в ВВП страны с 11,5% в 2018 г. до 11,7% в 2019 г.

### Капитальные вложения

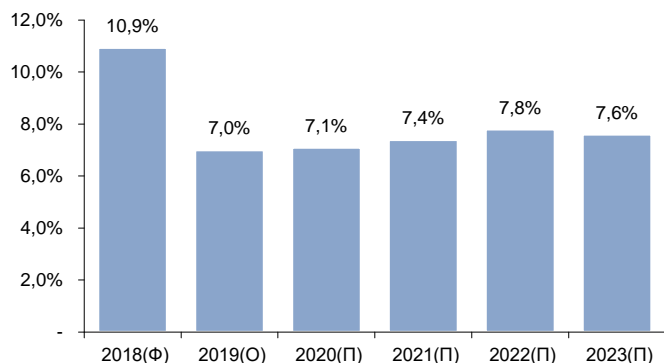
- ▶ В первом полугодии текущего года прямые иностранные инвестиции в нефинансовые активы составили 11,6 млрд долл. по сравнению с 8,4 млрд долл. в январе-июне 2018 г. (прирост 38%)
- ▶ Согласно оценкам аналитиков МЭР, в 2018 г. инвестиции в основной капитал увеличились на 4,3%, что сигнализирует о замедлении – рост в 2017 г. составлял 4,8%. В период январь-апрель 2019 г. темп роста инвестиций составил 0,5%. На рост инвестиций в основной капитал в 2019 г. оказывало негативное влияние ухудшение настроений бизнеса, обусловленное повышенной волатильностью на финансовых рынках. В 2019 г. МЭР прогнозирует 3,1% роста с последующим увеличением до 7,6% в 2020 г.

### Платежный баланс

- ▶ По данным Федеральной таможенной службы, в период январь-май 2019 г. внешнеторговый оборот России составил 268,1 млрд долл., что соответствует снижению на 1,9% по сравнению с показателем аналогичного периода 2018 г. Профицит счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации в январе-июне 2019 г., по оценке Банка России, незначительно сократился до 45,8 млрд. долл. в сравнении с 47,7 млрд долл.
- ▶ Положительное сальдо текущего счета платежного баланса являлось источником накопления международных резервов страны и финансирования вывоза капитала в форме пропорционального уменьшения внешних обязательств банков и увеличения иностранных активов прочих секторов. Внешний долг Российской Федерации по состоянию на 1 июля 2019 года, по оценке Банка России, составил 482,4 млрд долларов США, увеличившись с начала года на 27,7 млрд долларов США, или на 6,1%. Значимую роль сыграло приобретение нерезидентами суверенных ценных бумаг, номинированных как в российских рублях, так и в иностранных валютах, и увеличение задолженности по начисленным, но не выплаченным дивидендам, носящее сезонный характер

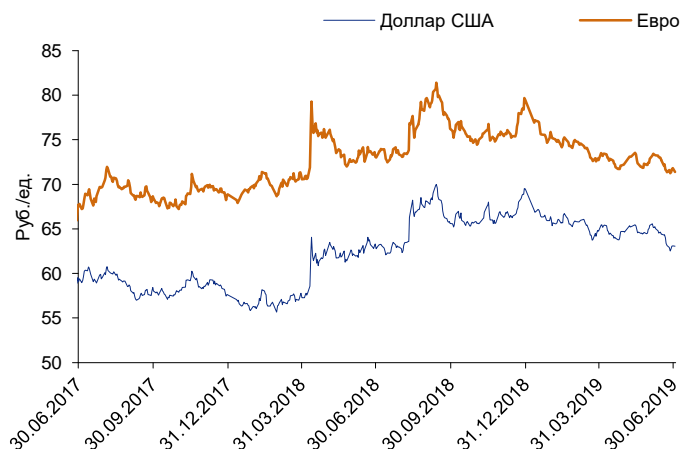


### Рост номинальной заработной платы



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

### Динамика курсов доллара США и евро в 2017 - 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% по сравнению с показателем в 6,6% в 2017 г. В 2019 и 2020 гг. рост номинальных заработных плат ожидается на уровне 7,0% и 7,1% соответственно
- ▶ По данным Росстата, в 1 кв. 2019 г. номинальная среднемесячная начисленная заработная плата составила 40 691 руб. (+8,0% к 1 кв. 2018 г.). Реальная заработная плата выросла на 1,8% за 1 пол. 2019 г. относительно аналогичного периода 2018 г.
- ▶ По оценке Федеральной службы государственной статистики, реальные располагаемые доходы россиян за 2018 г. по сравнению с аналогичным показателем предыдущего года увеличились на 0,1%
- ▶ По оценкам Банка России, реальная заработная плата по итогам 2019 г. вырастет на 2,8% по причине получения выплат разового характера в компаниях с хорошими финансовыми результатами. Вместе с тем, согласно оценкам, темп прироста реальных располагаемых доходов населения окажется существенно более низким, что обусловлено динамикой доходов, не связанных с трудовой деятельностью и социальными трансфертами

### Валютный курс

- ▶ По состоянию на 30 июня 2019 г. курс доллара составил 63,08 руб./долл., а курс евро – 71,82 руб./евро
- ▶ Средний курс доллара к рублю за 1 пол. 2019 г. составил 65,34. Средний курс евро – 73,84 руб.
- ▶ Вследствие таких фундаментальных факторов как положительный торговый баланс РФ, рост котировок нефти в течение 1 кв. 2019 г. и нескольких этапов повышения ключевой ставки с середины 2018 г. национальная валюта продолжает укрепляться
- ▶ Во 2 пол. 2019 г., по ожиданиям МЭР, произойдет ослабление курса рубля вследствие наращиванием объемов закупки иностранной валюты ЦБ РФ, смягчением бюджетной политики и снижением ключевой ставки
- ▶ По прогнозу МЭР, курс рубля по итогам 2019 г. в среднем за год составит 65,1 руб./долл.

**В I полугодии 2019 г. рост ВВП замедлился вследствие снижения валовой добавленной стоимости или замедления ее роста во многих видах экономической деятельности. На это повлияло действие ряда временных факторов, таких как реакция спроса на повышение ставки НДС, вероятная коррекция запасов материальных оборотных средств, ослабление внешнего спроса, более выраженное, чем обычно, снижение бюджетных расходов в реальном выражении в начале года**

## Краткая характеристика региона (1/2)

### Герб Московской области



Источник: Открытые источники

### Схема Московской области



Источник: Открытые источники

### Основная информация

- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не 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. Егорьевск

#### 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 оцениваемый объект

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

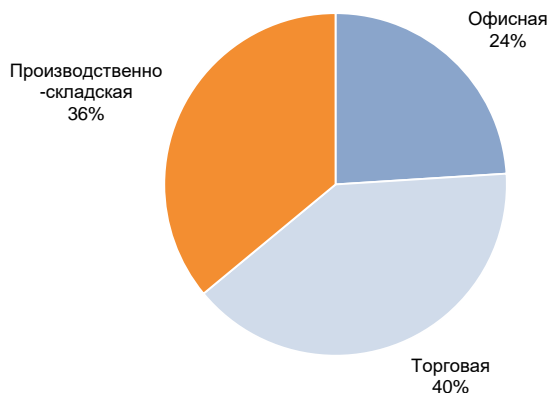
### Анализ рынка торговой недвижимости Московской области

#### Основные тенденции

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

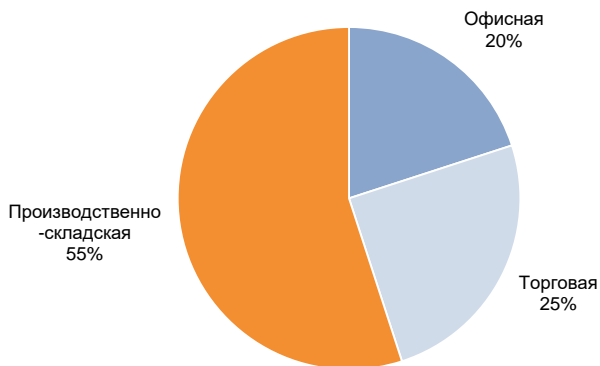
- ▶ На данный момент одобрено строительство в Ивантеевке, Кубинке, Лобне, Химках и Электроуглях. Всего планируется строительство до 120 ТПУ, в состав которых могут быть включены торговые, деловые и социальные объекты
- ▶ Сегодня наиболее привлекательными с точки зрения развития торговой недвижимости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

### Распределение предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости Московской области по типам



Источник: Аналитическая группа экспертов «Махулине»

### Распределение предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости Московской области по типам



Источник: Аналитическая группа экспертов «Махулине»

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

#### Коммерческие условия

- ▶ Чаще всего арендные ставки номинируются в рублях (в среднем на срок от трех месяцев и выше), либо фиксируется валютный коридор. Еще большее распространение получила арендная ставка в виде процента с товарооборота, ограниченная коэффициентом эффективности продаж
- ▶ Анализ рынка, проведенный Исполнителем, показал, что на Дату оценки минимальная цена предложения о продаже торговой недвижимости в Московской области составила 43 860 руб./кв. м, максимальная – 75 000 руб./кв. м. Средняя цена предложений о продаже в регионе – 62 999 руб./кв. м
- ▶ Анализ рынка, проведенный Исполнителем, показал, что минимальная ставка аренды торговой недвижимости в Московской области на Дату оценки составила 6 000 руб./кв. м/год, максимальная – 13 200 руб./кв. м/год. Средняя ставка находилась на уровне 8 842 руб./кв. м/год



## Анализ рынка торговой недвижимости Московской области (3/3)

### Предложения по продаже торговой недвижимости в Московской области, на расстоянии 50 км и более от г. Москвы

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. НДС не облагается	Стоимость, руб./кв. м НДС не облагается	Источник
Клин, улица Чайковского, 105к2	480,0	33 990 000	70 813	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/218234788">https://www.cian.ru/sale/commercial/218234788</a>
Орехово-Зуево, Набережная улица, 20	422,0	25 900 000	61 374	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/202900590">https://www.cian.ru/sale/commercial/202900590</a>
Орехово-Зуево, улица Ленина, 80	1250,0	62 000 000	49 600	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219751065">https://www.cian.ru/sale/commercial/219751065</a>
Жилево рп, улица Кирова	475,0	29 000 000	61 053	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/199614014">https://www.cian.ru/sale/commercial/199614014</a>
пос. Дорохово, улица Невкипелого, 8	684,0	30 000 000	43 860	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/204055897">https://www.cian.ru/sale/commercial/204055897</a>
Сергиев Посад, улица Птицеградская, 10Б	423,0	30 000 000	70 922	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/217504530">https://www.cian.ru/sale/commercial/217504530</a>
Клин, улица Чайковского, 105к1	480,0	33 990 000	70 813	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219618096">https://www.cian.ru/sale/commercial/219618096</a>
Куровское, улица Вокзальная, 1	560,0	42 000 000	75 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/210400532">https://www.cian.ru/sale/commercial/210400532</a>
Ступино городской округ, с. Верзилово	1500,0	85 000 000	56 667	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/218318722">https://www.cian.ru/sale/commercial/218318722</a>
Куровское, улица Советская, 105	1294,0	90 000 000	69 552	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/199298127">https://www.cian.ru/sale/commercial/199298127</a>
Ступино городской округ, с. Верзилово	1500,0	95 000 000	63 333	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/215227367">https://www.cian.ru/sale/commercial/215227367</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>43 860</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>75 000</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>62 999</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

### Предложения по аренде торговой недвижимости в Московской области, на расстоянии 50 км и более от г. Москвы

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес. с НДС	Стоимость, руб./кв. м/год с НДС	Источник
Сергиев Посад, улица 1-я Рыбная, 10	184,0	184 000	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/209987967">https://www.cian.ru/rent/commercial/209987967</a>
Дмитров, Московская улица, 29	110,0	88 000	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/204632472">https://www.cian.ru/rent/commercial/204632472</a>
Сергиев Посад, Кооперативная улица, 2	127,0	139 700	13 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/219164768">https://www.cian.ru/rent/commercial/219164768</a>
Электрогорск, улица Кржижановского, 14	263,0	157 800	7 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/202319539">https://www.cian.ru/rent/commercial/202319539</a>
Дмитров, Московская улица, 29	277,4	221 920	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/204051391">https://www.cian.ru/rent/commercial/204051391</a>
Воскресенск, Московская улица, 32	930,0	465 000	6 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/219410002">https://www.cian.ru/rent/commercial/219410002</a>
Дмитров, улица Космонавтов, 52	1200,0	600 000	6 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/210992703">https://www.cian.ru/rent/commercial/210992703</a>
Клин, улица Победы, 11	4500,0	3 600 000	9 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/204027400">https://www.cian.ru/rent/commercial/204027400</a>
Дмитров, Сиреневая улица, 2	160,0	85 000	6 375	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/215052385">https://www.cian.ru/rent/commercial/215052385</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>6 000</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>13 200</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>8 842</b>	

Источник: Анализ Исполнителя



# Анализ рынка земельных участков под коммерческую застройку Московской области

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

## Предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения в Московской области, на расстоянии 50 км и более от г. Москвы

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. НДС не облагается	Стоимость, руб./кв. м НДС не облагается	Источник
Чехов городской округ, д. Гришенки	100	850 000	8 500	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/207868948">https://www.cian.ru/sale/commercial/207868948</a>
пос. Сергиевский, улица Центральная, 28	280	1 150 000	4 107	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/202190135">https://www.cian.ru/sale/commercial/202190135</a>
Воскресенск, Рабочая улица	3 000	6 300 000	2 100	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/214466875">https://www.cian.ru/sale/commercial/214466875</a>
Ступино, улица Академика Белова	10 000	45 000 000	4 500	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/201893382">https://www.cian.ru/sale/commercial/201893382</a>
д. Манушкино	2 000	4 000 000	2 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153848735">https://www.cian.ru/sale/commercial/153848735</a>
д. Авдотьино	10 000	20 000 000	2 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162430707">https://www.cian.ru/sale/commercial/162430707</a>
с. Чанки, улица Центральная	13 000	30 000 000	2 308	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/174683963">https://www.cian.ru/sale/commercial/174683963</a>
Наро-Фоминск	4 000	32 000 000	8 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/218926393">https://www.cian.ru/sale/commercial/218926393</a>
Егорьевск, улица Промышленная	10 000	33 000 000	3 300	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/205052650">https://www.cian.ru/sale/commercial/205052650</a>
Наро-Фоминск, улица Московская, 13А	4 800	35 700 000	7 438	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/214232220">https://www.cian.ru/sale/commercial/214232220</a>
Воскресенск, Московская улица, 30	15 000	40 000 000	2 667	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/31755337">https://www.cian.ru/sale/commercial/31755337</a>
Наро-Фоминский городской округ, д. Елагино, 1	6 900	45 000 000	6 522	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/215734705">https://www.cian.ru/sale/commercial/215734705</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>2 000</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>8 500</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>4 453</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ рынка земельных участков под коммерческую застройку Московской области

### Общая информация и основные тенденции

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

### Спрос и предложение

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

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

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

### Коммерческие условия

- ▶ Анализ рынка, проведенный Исполнителем, показал, что на Дату оценки минимальная цена предложения по продаже земельного участка под коммерческую застройку в Московской области на составила 2 000 руб./кв. м, максимальная – 8 500 руб./кв. м. Средняя цена составила 4 453 руб. /кв. м. Отдельно стоит отметить, что в анализ включены города, находящиеся на удалении более 50 км от г. Москвы

	стр.		стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4	▶ <b>Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом</b>	60
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	72
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11	<b>Приложения</b>	74
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13		
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16		
<b>Основные факты и выводы</b>	18		
<b>Описание Объекта оценки</b>	21		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	28		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>			
▶ <b>Общая методология оценки</b>	39		
▶ <b>Обоснование применимости подходов к оценке</b>	45		
▶ <b>Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в составе Объекта оценки</b>	46		
▶ <b>Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом</b>	52		

### Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
  - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (135-ФЗ)
  - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
  - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
  - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

### Термины и определения

#### Общие понятия оценки (ФСО №1)

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

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

#### Термины и определения, используемые в отчете

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

#### Подходы к оценке (ФСО №1)

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

### Виды стоимости (135-ФЗ)

- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
  - Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
  - Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
  - Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
  - Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
  - Платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества
- ▶ Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

### Основные этапы оценки (ФСО №1)

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

### Теория оценки

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

### Затратный подход

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

- ▶ определение износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
- метод коэффициентов удорожания (индексный)
- метод количественного анализа

▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта

▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ

▶ **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

– Прибыль предпринимателя ( $П_{дев}$ )

▶ Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте

▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

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

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

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

– Функциональное устаревание ( $Y_{фун}$ ) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее

– Экономическое (внешнее) устаревание ( $Y_{экон}$ ) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

### Сравнительный подход

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

### Доходный подход

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



### Методология определения стоимости прав на земельный участок

▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№568-р от 06.03.2002 г. и №1102-р от 10.04.2003 г.) для определения рыночной стоимости прав на земельные участки принято использовать шесть методов оценки

▶ Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов

▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

▶ расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов

▶ расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства оцениваемого земельного участка

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

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

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

▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки*

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

### Обоснование применимости подходов к оценке

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

### Обоснование применимости подходов к оценке рыночной стоимости Объекта оценки

#### ▶ Затратный подход

- В соответствии п. 24 в ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)

#### ▶ Сравнительный подход

- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам

#### ▶ Доходный подход

- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи

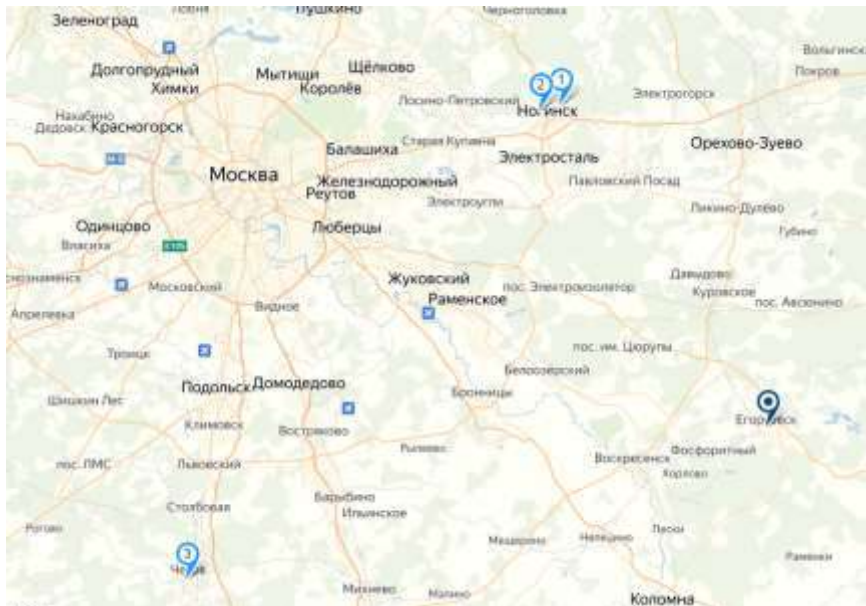
#### ▶ Выбор подходов для оценки Объекта оценки:

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

#### ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:

- Сравнительный подход – метод корректировок
- Доходный подход – метод дисконтирования денежных потоков

## 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. Ногинск, ул. Ремесленная

Объект-аналог №2 (метка 2) : Московская область, г. Егорьевск, ул. Декабристов

Объект-аналог №3 (метка 3) : Московская область, г. Чехов, ул. Московская

## Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, а именно:
  - 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 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка сравнительным подходом, затем определение рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

### Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

- ▶ Оценка рыночной (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
- ▶ Рыночная (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, рыночная (справедливая) стоимость земельного участка площадью 5 216 +/- 25 кв. м, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

**17 924 000 руб., НДС не облагается**

## Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская	Московская область, г. Ногинск, ул. Ремесленная	Московская область, г. Ногинск, ул. Декабристов	Московская область, г. Ногинск, ул. Московская
<b>Численность населенного пункта, тыс. чел.</b>	73	103	103	72
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	5 216	1 000	4 781	610
<b>Категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Вид разрешенного использования</b>	для размещения объектов торговли	под магазин или объекты питания	многофункциональный торговый центр	магазины
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "по границе"	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
<b>Передаваемые права</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	22.10.2019	текущая	текущая	текущая
<b>Цена предложения за объект, руб., с НДС/НДС не облагается**</b>		4 999 000	21 000 000	3 050 000
<b>Цена, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается</b>		4 999	4 392	5 000
<b>Контакты</b>		7 916 704-66-21	7 903 267-01-01	7 965 122-18-91
<b>Источник*</b>		<a href="https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/189876361/">https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/189876361/</a>	<a href="https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/216307251/">https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/216307251/</a>	<a href="https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/203431180/">https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/203431180/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

\* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 5

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

## Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена предложения, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается</b>		<b>4 999</b>	<b>4 392</b>	<b>5 000</b>
<b>Передаваемые права</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 999	4 392	5 000
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 999	4 392	5 000
<b>Дата предложения</b>	22.10.2019	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 999	4 392	5 000
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,2%)	(10,2%)	(10,2%)
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 489	3 944	4 490
<b>Местоположение</b>	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская	Московская область, г. Ногинск, ул. Ремесленная	Московская область, г. Ногинск, ул. Декабристов	Московская область, г. Ногинск, ул. Московская
<b>Численность населенного пункта, тыс. чел.</b>	73	103	103	72
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		(14,1%)	(14,1%)	0,6%
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	5 216	1 000	4 781	610
<i>Корректировка на площадь, %</i>		(18,1%)	(1,0%)	(18,1%)
<b>Вид разрешенного использования</b>	для размещения объектов торговли	под магазин или объекты питания	многофункциональный торговый центр	магазины
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "по границе"	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя



Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка (продолжение)				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая корректировка, %		(42,4%)	(25,3%)	(27,7%)
Общая корректировка, рассчитанная по модулю (без учета корректировки на торг), %		32,2%	15,1%	18,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		<b>3 159</b>	<b>3 354</b>	<b>3 699</b>
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,206	0,439	0,354
Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, руб./кв. м, НДС не облагается		<b>3 436</b>		
<b>Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается</b>		<b>17 924 000</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

## Обоснование введенных корректировок

### Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на 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. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть 2», 2018 г., стр. 253, таб. 121) скидки при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку по коллективному мнению оценщиков составляют от 9,5% до 10,8%. К расчету было принято среднее значение, таким образом величина скидки на торг составила минус 10,2%

### Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** все объекты-аналоги имеют различное с Объектом оценки местоположение (города не сопоставимы по численности населенных пунктов), следовательно требуется применение корректировки. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть 1», 2018 г., стр. 111, рис. 19)
  - Уравнение регрессии имеет следующий вид:  $Y = 0,05 * X^{0,44}$
  - Для объекта-аналога №1 корректировка составила минус 14,1%, для объекта-аналога №2 – минус 14,1%, для объекта-аналога №3 – плюс 0,6%. Подробный расчет корректировки приведен далее
- ▶ **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. 112, рис. 19):
  - Уравнение регрессии имеет следующий вид:  $Y = 2,307 * X^{-0,121}$
  - Для объекта-аналога №1 корректировка составила минус 18,1%, для объекта-аналога №2 – минус 1,0%, для объекта-аналога №3 – минус 18,1%. Подробный расчет корректировки приведен далее
- ▶ **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 коммуникаций:** для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал условное наличие коммуникаций по границе. Центральные коммуникации у оцениваемого объекта проходят по границе как и у объектов-аналогов, в связи с чем, корректировка не применялась

## 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	1 000	4 800	610
Коэффициент	0,82	1,00	0,83	1,00
<b>Корректировка на площадь, %</b>		<b>-18,1%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-18,1%</b>

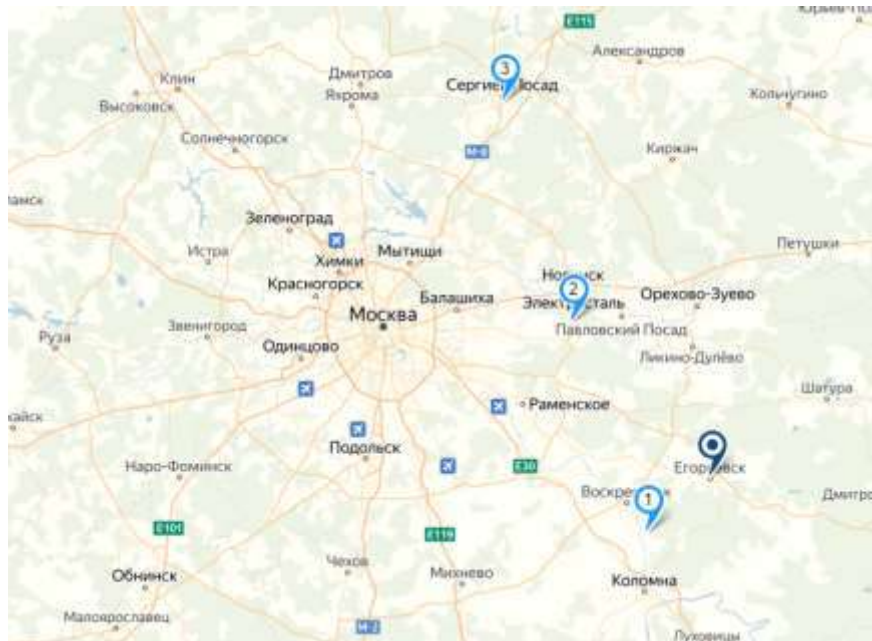
Источник: Анализ FCG

## Корректировка на численность населения

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Численность населения, тыс. чел.	73	103	103	72
Корректирующий коэффициент	0,33	0,38	0,38	0,33
<b>Корректировка на площадь, %</b>		<b>-14,1%</b>	<b>-14,1%</b>	<b>0,6%</b>

Источник: Анализ FCG

## 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. Электросталь, ул. Победы, д. 1

Объект-аналог №3 (метка 3) : Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Кооперативная, д. 4

## Определение рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом

- ▶ В рамках сравнительного подхода рыночная (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)
- ▶ Рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Расчет рыночной (справедливой) стоимости 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
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4	Московская область, г. Воскресенск, ул. Ленинская, д. 22	Московская область, г. Электросталь, ул. Победы, д. 1	Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Кооперативная, д. 4
<b>Численность населенного пункта, тыс. чел.</b>	73	94	157	102
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<b>Общая площадь, кв. м</b>	3 320,9	2 140,0	600,0	483,3
<b>Тип объекта</b>	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Инженерно-физическое состояние</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Состояние отделки</b>	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	5 216,0	2 017,0	926,0	346,0
<b>Передаваемые права на земельный участок</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Наличие коммуникаций</b>	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение
<b>Наличие особых условий</b>	отсутствуют	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
<b>Дата предложения</b>		текущее	текущее	текущее
<b>Цена предложения, руб., с НДС</b>		150 000 000	45 000 000	35 000 000
<b>Цена предложения, руб./кв. м, с НДС</b>		70 093	75 000	72 419
<b>Ссылка*</b>		7 926 755-73-52, <a href="https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/1441535/">https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/1441535/</a>	7 925 596-35-30, <a href="https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/216387814/">https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/216387814/</a>	7 909 974-00-66, <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/168447047/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/168447047/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

Определение рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена предложения, руб., с НДС</b>		150 000 000	45 000 000	35 000 000
<b>Площадь, кв. м</b>		2 140	600	483
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		150 000 000	45 000 000	35 000 000
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		150 000 000	45 000 000	35 000 000
<b>Особые условия</b>	отсутствуют	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия предложения</i>		(8,0%)	(8,0%)	(8,0%)
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		137 963 235	41 388 970	32 191 421
<b>Дата предложения</b>	22.10.2019	текущее	текущее	текущее
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		137 963 235	41 388 970	32 191 421
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(6,2%)	(6,2%)	(6,2%)
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		129 409 514	38 822 854	30 195 553
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		60 472	64 705	62 478
<b>Местоположение</b>	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4	Московская область, г. Воскресенск, ул. Ленинская, д. 22	Московская область, г. Электросталь, ул. Победы, д. 1	Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Кооперативная, д. 4
<b>Численность населенного пункта, тыс. чел.</b>	73	94	157	102
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		(4,0%)	(9,0%)	(4,0%)
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		58 053	58 881	59 979
<b>Линия застройки</b>	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>		58 053	58 881	59 979
<b>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</b>		2 158	94	2 937
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		60 211	58 975	62 916

Источники: Анализ Исполнителя



## Определение рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Качество передаваемых прав на земельный участок</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		60 211	58 975	62 916
<b>Наличие коммуникаций</b>	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	3 320,9	2 140,0	600,0	483,3
<i>Корректировка на площадь объекта, коэффициент</i>		(5,5%)	(19,8%)	(22,0%)
<b>Тип объекта</b>	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
<b>Инженерно-физическое состояние объектов</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка на инженерно-физическое состояние объектов, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		<b>56 893</b>	<b>47 294</b>	<b>49 066</b>
<b>Состояние отделки</b>	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
<i>Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>56 893</b>	<b>47 294</b>	<b>49 066</b>
<i>Общая корректировка, %</i>		(6,4%)	(28,7%)	(22,0%)
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торг)</i>		12,6%	28,9%	30,1%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,539	0,235	0,226
<b>Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости, руб./кв. м, с НДС</b>	<b>52 872</b>			
<b>Рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта, руб., округленно, с НДС</b>	<b>175 583 000</b>			

Источники: Анализ Исполнителя

### Определение рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом (продолжение)

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	175 583 000	
2	Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	17 924 000	Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в рамках сравнительно подхода приведено в текущем разделе
3	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	157 659 000	
4	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	131 382 500	п. 3 / 1,18
5	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	149 306 500	п. 2 + п. 4
<b>Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб., без НДС</b>		<b>149 306 500</b>	

Источники: Анализ Исполнителя

## Обоснование введенных корректировок

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

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на 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 рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку. По данным специалистов риэлтерских компаний Московской области, период поиска арендаторов может составить порядка шести 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 далее
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** объекты-аналоги экспонировались на Дату оценки, поэтому корректировка не вводилась
- ▶ **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. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 280, табл. 169) скидки при продаже офисно-торговой недвижимости по коллективному мнению оценщиков составляют от 6,2% до 14,5%. К расчету было принято значение интервала в размере 6,2%, так как рынок продажи офисно-торговых объектов развит достаточно хорошо. Таким образом величина скидки на торг составила минус 6,2%

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

- ▶ **Корректировка на местоположение:** все объекты-аналоги имеют различное с Объектом оценки местоположение (города не сопоставимы по численности населенных пунктов), следовательно требуется применение корректировки. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 100, табл. 25). Подробный расчет корректировки приведен в таблице далее
- ▶ **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 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

### Обоснование введенных корректировок (продолжение)

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

- ▶ **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:

$$Y = 1,7316 * X^{-0,129}$$

где:

x – площадь объекта; y – удельная цена. Подробный расчет корректировки приведен далее

- ▶ **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

## Дополнительные материалы и расчеты при определении рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом

### ▶ Корректировка на площадь

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	3 321	2 140	600	483
Коэффициент	0,61	0,64	0,76	0,78
<b>Корректировка на площадь, %</b>		<b>-5,5%</b>	<b>-19,8%</b>	<b>-22,0%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### ▶ Корректировка на местоположение

Корректировка на численность населения				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Численность населения, тыс. чел.	73	94	157	102
Диапазон численности населения	60-90	90-135	135-200	90-135
Корректирующий коэффициент		0,96	0,91	0,96
<b>Корректировка на площадь, %</b>		<b>-4,0%</b>	<b>-9,0%</b>	<b>-4,0%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### ▶ Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса

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	45 000 000	35 000 000
Площадь зданий, кв. м (Sзд)	3 320,9	2 140,0	600,0	483,3
Площадь земельного участка, кв. м (Sзу)	5 216,0	2 017,0	926,0	346,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,57	0,94	1,54	0,72
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		0,63	0,03	0,85
Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, руб./кв. м, с учетом НДС (Cзу)	3 436			
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. (K = ΔS'i * Cзу)		2 158	94	2 937

Источники: Анализ Исполнителя

### ▶ Корректировка на особые условия

Определение корректировки на особые условия						
Название	Ед. изм.	2019	2020	2021	2022	2023
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*	%	15,14%				
Период дисконтирования	-	0,10	0,69	1,69	2,69	3,69
Фактор дисконтирования		0,99	0,91	0,79	0,68	0,59
Дисконтированные денежные потоки оцениваемого объекта	тыс. руб.	66	93	82	73	64
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	99	93	82	73	64
Текущая стоимость денежных потоков оцениваемого объекта	тыс. руб.	377				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	410				
<b>Корректировка на особые условия, %</b>		<b>-8,0%</b>				

Источники: Анализ Исполнителя

## Определение рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтирования денежных потоков

### *Параметры модели дисконтирования*

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

### *Период прогнозирования*

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2023 г. (5 лет - общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 70 дней, так как Датой оценки является 23.04.2019 г. Таким образом, прогнозный период длится с 22.10.2019 г. по 31.12.2023 г., постпрогнозный период приходится на 2024 г.

### *Постпрогнозный период*

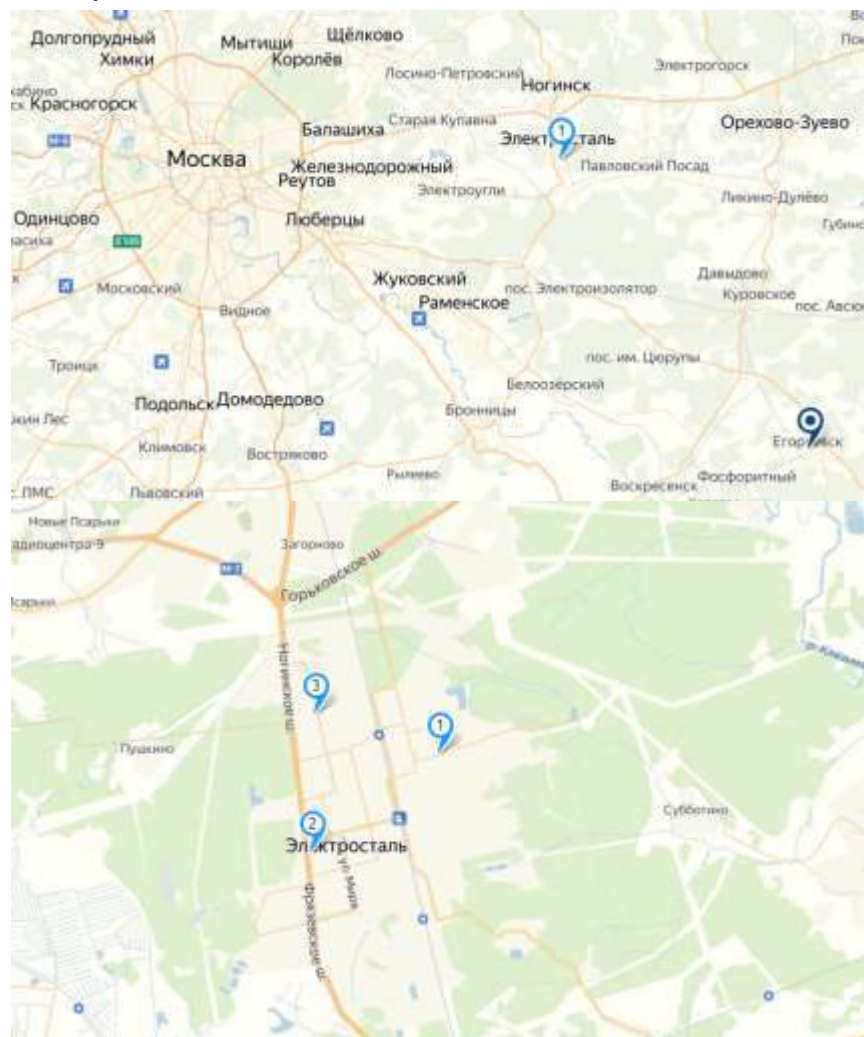
- ▶ В течение постпрогнозного периода рост денежных потоков определяется предпосылкой о непрерывности хозяйственной деятельности Объекта оценки. Данный рост характеризуется стабильными темпами, соответствующими прогнозу долгосрочной инфляции российского рубля, а именно 4,0%

### *Общие предположения по оцениваемому объекту*

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Оцениваемый объект имеет общую площадь 3 320,9 кв. м
- ▶ Технические данные по оцениваемому объекту были предоставлены Заказчиком



## 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. Электросталь, ул. Спортивная, д. 25А

Объект-аналог №2 (метка 2) : Московская область, г. Электросталь, ш. Фрязевское, д. 50

Объект-аналог №3 (метка 3) : Московская область, г. Электросталь, просп. Ленина, д. 2, корп. 5

## Расчет величины ставки аренды оцениваемого объекта доходным подходом

- ▶ Расчет величины ставки аренды оцениваемого объекта площадью 3 320,9 кв. м производился методом корректировок, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с оцениваемым объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения торгового назначения, наиболее сопоставимые с помещениями оцениваемого объекта
- ▶ Величина ставки аренды оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб./кв. м в месяц
- ▶ Таким образом, ставка аренды, составила:  
**8 584 руб./кв. м/год, с НДС, КУ отдельно**
- ▶ Расчет величины ставки аренды приведен в таблице далее

## Краткое описание оцениваемого объекта и объектов-аналогов

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4	Московская область, г. Электросталь, ул. Спортивная, д. 25А	Московская область, г. Электросталь, ш. Фрязевское, д. 50	Московская область, г. Электросталь, просп. Ленина, д. 2, корп. 5
<b>Численность населенного пункта, тыс. чел.</b>	73	157	157	157
<b>Тип объекта</b>	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании
<b>Функциональное назначение объекта</b>	торговое	торговое	торговое	торговое
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<b>Общая площадь, кв. м</b>	3 320,9	40,0	80,0	120,0
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<b>Ставка аренды, руб./мес., с НДС</b>		32 000	64 000	120 000
<b>Ставка аренды, руб./год/кв. м, с НДС</b>		9 600	9 600	12 000
<b>Условия аренды</b>	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
<b>Этаж расположения</b>	1,2 этажи	2 этаж	1 этаж	1 этаж
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип планировки</b>	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
<b>Состояние отделки</b>	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
<b>Дата предложения</b>		текущая	текущая	текущая
<b>Контакты</b>		7 916 830-31-34	7 916 830-31-34	7 916 830-31-34
<b>Источник*</b>		<a href="https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/214587939/">https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/214587939/</a>	<a href="https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/214587945/">https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/214587945/</a>	<a href="https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/214587696/">https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/214587696/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет величины ставки аренды				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		9 600	9 600	12 000
<b>Площадь, кв. м</b>		40,0	80,0	120,0
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 600	9 600	12 000
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 600	9 600	12 000
<b>Условия аренды</b>	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 600	9 600	12 000
<b>Дата предложения</b>		текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		9 600	9 600	12 000
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		(9,2%)	(9,2%)	(9,2%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		8 717	8 717	10 896
<b>Местоположение</b>	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4	Московская область, г. Электросталь, ул. Спортивная, д. 25А	Московская область, г. Электросталь, ш. Фрязевское, д. 50	Московская область, г. Электросталь, просп. Ленина, д. 2, корп. 5
<b>Численность населенного пункта, тыс. чел.</b>	73	157	157	157
<i>Корректировка, %</i>		(9,0%)	(9,0%)	(9,0%)
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	3 320,9	40,0	80,0	120,0
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Тип объекта</b>	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании, торговое	помещение в нежилом здании, торговое	помещение в нежилом здании, торговое
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-

# Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом (5/12)

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
<b>Этаж расположения</b>	1,2 этажи	2 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Тип планировки</b>	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Общая корректировка, %</b>		(18,2%)	(18,2%)	(18,2%)
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (с учетом корректировки на торгов)</i>		18,2%	18,2%	18,2%
<b>Стоимость 1 кв. м после процентной корректировки, руб./год</b>		7 932	7 932	9 915
<b>Состояние отделки</b>	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
<i>Корректировка, руб./кв. м/год</i>		-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>7 932</b>	<b>7 932</b>	<b>9 915</b>
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю</i>		18,2%	18,2%	18,2%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,333	0,333	0,333
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>8 584</b>		

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	0,86	2 856,0	8 584,0	<b>24 515 681</b>

Источник: Анализ Исполнителя

\*<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1802-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-04-2019-goda>

## Обоснование введенных корректировок

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

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на условия аренды:** данная корректировка не применялась, так как условия аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны (коммунальные услуги и эксплуатационные расходы включены в ставку)
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** объекты-аналоги экспонировались на Дату оценки, поэтому корректировка не вводилась
- ▶ **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. 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 сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, табл. 168). К расчету было принято среднее значение, таким образом величина скидки на торг составила 9,2%

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

- ▶ **Корректировка на местоположение:** все объекты-аналоги имеют различное с Объектом оценки местоположение (города не сопоставимы по численности населенных пунктов), следовательно требуется применение корректировки. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 101, табл. 26). Подробный расчет корректировки приведен в таблице далее
- ▶ **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

## Дополнительные материалы и расчеты при определении рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

### ► Корректировка на местоположение

#### Корректировка на численность населения

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Численность населения, тыс. чел.	73	157	157	157
Диапазон численности населения	60-90	135-200	135-200	135-200
Корректирующий коэффициент		0,91	0,91	0,91
<b>Корректировка на площадь, %</b>		<b>-9,0%</b>	<b>-9,0%</b>	<b>-9,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя



## 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

## Прогноз уровня загрузки

- 1-й прогнозный период (22.10.2019 г. – 31.12.2019 г.). Объект оценки имеет общую площадь 3 320,9 кв. м. Согласно данным участников рынка, время для поиска арендаторов может составить от 2 до 6 месяцев. К расчетам было принято среднее значение в 4 мес. (120 дней). Таким образом, с учетом первого прогнозного периода, который составляет 7 календарных дней (22.10.2019 г. – 31.12.2019 г.) и среднем количестве дней в месяце, уровень недозагрузки в первый прогнозный период составит 100%. Во втором прогнозном периоде уровень недозагрузки составит 20,1%  $(6,4\% + (120 \text{ дней} - 70 \text{ дней}) / 365 \text{ дней})$
- Уровень недозагрузки принят по нижней границе интервала средних значений для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных объектов и составляет 6,4% (на Дату оценки собственником заключены долгосрочные договора аренды). Данный показатель основан на рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости-2018 под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., 2018 г., стр. 36, табл. 4)

## Прогноз расходов

- Согласно рыночным данным, опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., 2018 г., стр. 52, 57, таб. 13, 18) по мнению оценщиков средняя величина операционных расходов составляет 17,9% от потенциального валового дохода и 16,9% по мнению сотрудников банков. В рамках данного анализа к расчету принимается среднее значение в 17,4%

- К операционным расходам отнесены: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода, т.е. статистический анализ проводился на основании ставок аренды, которые не включают коммунальные платежи. Величину операционных расходов получаем путем умножения ставки расходов на потенциальный валовой доход, она составит 4 265 728 руб./год  $(24\,515\,681 \text{ руб.} \cdot 17,4\%)$

## Расчет ставки дисконтирования

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

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

где:

- $R_{\text{об}}$  – общий коэффициент дисконтирования
  - $R_{\text{б.р.}}$  – безрисковая ставка дохода
  - $R_{\text{р}}$  – 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 (18.10.2019 г.), с датой погашения 06 декабря 2034 г., средняя доходность по ним составила 7,9%
  - 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 1,63%

Расчет премии за специфический риск						
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
<b>Систематический риск</b>						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1		
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
<b>Несистематический риск</b>						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный		1			
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный	1				
Криминогенные факторы	динамичный		1			
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		4	3	1	-	-
Взвешенный итог		4	6	3	-	-
Сумма		13				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,63				
<b>Итоговая премия за риск</b>		<b>1,63%</b>				

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

► Период экспозиции был определен на основании данных из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, 2018 г.» стр. 197, табл. 120), согласно которому средние сроки экспозиции офисно-торговых объектов и схлдных типов недвижимости лежат в диапазоне от 6 до 7 мес. К расчетам было принято максимальное значение, которое составило 7 мес. (так как объект имеет достаточно большую площадь) В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,61%

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

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

Источники: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,14%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,90%
Премия за специфический риск	1,63%
Премия за низкую ликвидность	4,61%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>15,14%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Расчет ставки капитализации

- ▶ В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации для оцениваемого объекта, была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018 под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2018 г., стр. 79, табл. 33,) среднее значение ставки капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости и составляет 11,5%

### Расчет стоимости реверсии и терминальной стоимости

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

$$C = \frac{\text{ЧОД} * (1 + g)}{R}$$

где: C – стоимость реверсии

ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода

R - ставка капитализации

g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогнозном периоде

- ▶ Терминальная стоимость определяется как величина дисконтированной стоимости реверсии, причем дисконтирование осуществляется на последний год прогнозного периода. В рамках данного анализа предполагается, что после 2024 г. денежные потоки будут расти в соответствии с долгосрочным прогнозом инфляции в России, публикуемым Министерством экономического развития, или 4,0%

## Определение рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

Параметр	Годовое значение	22.10.2019-31.12.2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,3%	4,0%	4,1%	4,0%	4,0%
<b>Потенциальный валовый доход от сдачи торговых площадей в аренду, руб. в год, с НДС</b>	<b>24 515 681</b>	<b>4 701 637</b>	<b>25 569 855</b>	<b>26 592 649</b>	<b>27 682 948</b>	<b>28 790 266</b>	<b>29 941 877</b>
Потери от недозагрузки, %		100,0%	20,1%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%
<b>Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС</b>		<b>0</b>	<b>20 430 314</b>	<b>24 890 719</b>	<b>25 911 239</b>	<b>26 947 689</b>	<b>28 025 597</b>
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	4 265 728	818 085	4 449 154	4 627 120	4 816 832	5 009 505	5 209 885
<b>Чистый операционный доход, руб., с НДС</b>		<b>-818 085</b>	<b>15 981 160</b>	<b>20 263 599</b>	<b>21 094 407</b>	<b>21 938 184</b>	<b>22 815 712</b>
Ставка дисконтирования, %		15,14%	15,14%	15,14%	15,14%	15,14%	15,14%
Ставка капитализации, %							11,50%
Период дисконтирования		0,10	0,69	1,69	2,69	3,69	4,19
Фактор текущей стоимости		0,9860	0,9073	0,7880	0,6844	0,5944	0,5539
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		-806 632	14 499 706	15 967 716	14 437 012	13 040 057	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							57 137 859
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							198 397 496
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							109 892 373
<b>Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки руб., с НДС</b>							<b>167 030 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Определение рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта доходным подходом (продолжение)

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	167 030 000	
2	Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	17 924 000	Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в рамках сравнительно подхода приведено в текущем разделе
3	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	149 106 000	п. 1 - п. 2
4	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	124 255 000	п. 3 / 1,18
5	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	142 179 000	п. 2 + п. 4
	<b>Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб., без НДС</b>	<b>142 179 000</b>	

Источники: Анализ Исполнителя

### Итоговый расчет рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

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

**142 179 000 руб., без НДС**

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	28
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	38
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ <b>Результаты оценки рыночной (справедливой) стоимости</b>	73
<b>Приложения</b>	74



## Результаты оценки рыночной (справедливой) стоимости

Согласование результатов			
Наименование подхода	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках подходов, руб.		
	без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	149 306 500	0,5	
Доходный	142 179 000	0,5	
<b>Итоговая рыночная (справедливая) стоимость, руб., округленно, без НДС</b>			<b>145 743 000</b>
в том числе рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, 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, руб., округленно, НДС не облагается			<b>17 924 000</b>
в том числе рыночная (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			<b>127 819 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки рыночной (справедливой) стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход 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, рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 22 октября 2019 г., составила:

**145 743 000 (Сто сорок пять миллионов семьсот сорок 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: **127 819 000 (Сто двадцать семь миллионов восемьсот девятнадцать 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: **17 924 000 (Семнадцать миллионов девятьсот двадцать четыре тысячи) руб., НДС не облагается, округленно**

	стр.		стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4	<b>2. Список используемой литературы</b>	76
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8	<b>3. Свидетельство о членстве в СРО, квалификационный аттестат, полис страхования ответственности оценщика</b>	77
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11	<b>4. Фотографии Объекта оценки</b>	81
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13	<b>5. Копии предоставленных документов</b>	87
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16	<b>6. Дополнительные материалы и расчеты</b>	120
<b>Основные факты и выводы</b>	18	<b>7. Информация из сети Интернет</b>	127
<b>Описание Объекта оценки</b>	21		
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	28		
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	38		
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	72		
<b>Приложения</b>			
<b>1. Декларация качества оценки</b>	75		

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

Генеральный директор  
ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д

Оценщик

Сыстерова Н. Н.

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва
- ▶ 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](http://www.eiu.com); [www.rbc.ru](http://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](http://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



# Свидетельство о членстве в СРО, квалификационный аттестат, полис страхования ответственности оценщика (1/4)

 <b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 09918/776/04567</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>																																					
г. Москва 17 августа 2017 г. Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика в качестве договорное страхование ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страхованием 02.11.2015; (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выплатить. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, приоритетство имеют условия последнего Договора.																																					
<b>СТРАХОВЩИК</b>	ОАО «АльфаСтрахование» Пискаревский СИ № 2239 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 119162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. В. ИНН 7713066934, ОГРН 770501001 р/с 407018109013000000355 в ОАО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810300000000393, БИК 044525693.																																				
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 119112, г. Москва, ул. Ботаника, д.17, к/д №2 ИНН: 770545609																																				
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2018 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																																				
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>	Страховая сумма составляет: 801 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) 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.																																				
<b>БРАНДИНГ</b>	Брандинг не установлен (отсутствует)																																				
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет 440 000,00 руб. (Четыреста сорок тысяч рублей 00 копеек). Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в-миле вносами в следующие периоды: <table border="1" data-bbox="818 706 984 835"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Платежит</th> <th>Оплачивается в срок до</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 января 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 апреля 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 июля 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 октября 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 января 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 апреля 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 июля 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 октября 2019 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, наступившая ответственность досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока уплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.	№	Сумма, руб.	Платежит	Оплачивается в срок до	1	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 января 2018 г.	2	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 апреля 2018 г.	3	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2018 г.	4	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2018 г.	5	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 января 2019 г.	6	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 апреля 2019 г.	7	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2019 г.	8	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2019 г.
№	Сумма, руб.	Платежит	Оплачивается в срок до																																		
1	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 января 2018 г.																																		
2	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 апреля 2018 г.																																		
3	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2018 г.																																		
4	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2018 г.																																		
5	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 января 2019 г.																																		
6	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 апреля 2019 г.																																		
7	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2019 г.																																		
8	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2019 г.																																		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются на территории Российской Федерации все имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгододержателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгододержателей в результате нарушения требований Федерального закона, Федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения неправомерно судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.																																				
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском является предположимое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предположимые Страхователем претензии (иски, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгододержателями) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (иски страхования осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (ж) Правил страхования); Б) причинение вреда имущественным интересам Выгододержателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда направлена Страхователем добровольно с предварительного согласия Страхователя или получением в силу решения суда; - действия / бездействия Страхователя (Застрахованного лица), повлекшие причинение вреда, имели место в период с 1 января 2016 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно); - имеется влиятельная третья сторона (причем следственной связи между действиями / бездействиями Страхователя при																																				

<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	возмещение Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), примененного данным добротем, другим законным пострадавшим стороной Страхователя в период с 1 января 2016 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно) или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.3 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, о наступлении которых возникает обязанность Страхователя произвести страховую выплату Выгододержателями, вред имущественным интересам которых нанесен в результате нарушения Застрахованной деятельности Страхователя, и возмещение обязанности Страхователя осуществлять выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возмещение неправомерно судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью исполнить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.						
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность сотрудника Страхователя, направленные на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудником Страхователя признаются граждане - физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.						
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождает от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.						
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>- реальный ущерб, причиненный третьим лицам (выгододержателями);</li> <li>- целесообразные расходы по предварительному вынесению ответственности и оплате виновности Страхователя, расходы по ведению в судебном порядке дел по предостереженным страховым случаям (если данное событие связано со страховым случаем и возмещение подлежит сам вред);</li> <li>- расходы на уведомление примененного страховым случаем убытка;</li> <li>- судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявлениями ему требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.						
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иско против лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иски) третьим лицам в предельный срок в письменной форме сообщить о событии Страховщику с указанием границ, истинности и возможных последствий события по e-mail: info@alphastrahovanie.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 119182, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. В. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в предельный срок после получения Страхового Акта. <table border="1" data-bbox="1388 735 1833 849"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>От 41 000 000 до 100 000 000</td> <td>2 (два)</td> </tr> <tr> <td>От 100 000 000 до 300 000 000</td> <td>10 (десять)</td> </tr> </tbody> </table> Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дипломатично и оформляются в соответствии со сроком выплаты страхового возмещения, которое указывается между Страхователем и Страховщиком на условиях Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней. День выплаты Страхового возмещения считается днем списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховый акт составляется Страховщиком в течение 10 рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	От 41 000 000 до 100 000 000	2 (два)	От 100 000 000 до 300 000 000	10 (десять)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)						
От 41 000 000 до 100 000 000	2 (два)						
От 100 000 000 до 300 000 000	10 (десять)						
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация						
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.						
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.						
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	1. Заявления Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.						
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	<b>СТРАХОВЩИК:</b> ОАО «АльфаСтрахование»						
 в лице Генерального директора Семёнова Артёма Дмитриевича, действующего на основании:	 в лице Уполномоченного исполнительного лица Поддубного Александра Николаевича, действующего на основании доверенности №07911716 от «31» октября 2016 г.						



# Свидетельство о членстве в СРО, квалификационный аттестат, полис страхования ответственности оценщика (2/4)

 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>	<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F05867</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>
<p>г. Москва 30 ноября 2017 г.</p> <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности гражданина и является договором страхования ответственности гражданина при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту - «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в порядке установленном настоящим Договором страхователю сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика, утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту - «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Владелец/подписавший стороны по настоящему Договору (лица и обязанности) в явном условии страхования, на основании настоящего Договора, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречат Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>	
<b>СТРАХОВАЩИЙ:</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 4717000834, ОГРН 772601001 ОГРНИП 1071811001300020305 и АО «Альфа-Банк», г. Москва, ул. 30-тилетия Октября 10/000000000000. БИК 044505093.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Светлана Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации: ул.ИФМ, 330026640033
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 25 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2018 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>	Страховая сумма составляет 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности на все случаи страхования не установлен (отсутствует) Лимит ответственности на все случаи страхования, произошедшие в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет 23550 руб. Двадцать три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем зачисления соответствующего перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 25 января 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, подписавший настоящий договор досрочно прекращает свое действие со дня следующего за просроченным днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без уведомления Страховщика об окончании действия Договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, не включая счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (три) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российском рубле.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования является имущественный интерес, связанный с А) риском ответственности гражданина (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выполнителям); Б) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение такого застрахованного вреда; В) риском возмещения вреда, риск наступления ответственности за причинение такого застрахованного вреда по настоящему Договору.
<b>СТРАХОВОЙ РИСК:</b>	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого происходит страхование. Риском, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования является: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 25 января 2017 г. по 31 декабря 2018 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, в возмещение которого предъявлен претензия; - требования о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 25 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3х лет с даты окончания настоящего Договора.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем с учетом всех положений, изложенных и согласованных, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (присяжным Судом/арбитражем) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) гражданина в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение такого застрахованного вреда по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы подлежат с целью отплатить требования (иск, претензия) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление и оценку объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случае, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выполнителями); • ценообразовательные расходы Выполнил/работодателю по предварительно вынесенному заключению о степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебном порядке дела по предполагаемым страховым случаям (в том числе расходы признаются страховым случаем и возмещаются одобрено сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем ущерба; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение такого застрахованного вреда по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности за возмещение судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещаются не подлежат) убыток, Страхователь обязан, при обнаружении, опровержении, отпирании могут послужить основанием для предъявления претензии или иной третьей лиц, в том же при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: info@alfastroy.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 119182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания Страхователем акта. День выплаты страхового возмещения считается днем окончания срока с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для ведения дела/о взыскания, указанных в Правилах страхования.
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	Настоящий договор составлен в 2 (Двух) экземплярах: на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть. 1. Правила страхования на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  Систерова Наталья Николаевна	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»  и/или Председатель Дирекции №3 Александров Александр Александрович действующего на основании доверенности №0492/14 от 18* декабря 2014 г.

Договор (Первый/Проложенный) - 0991R/776/F05867









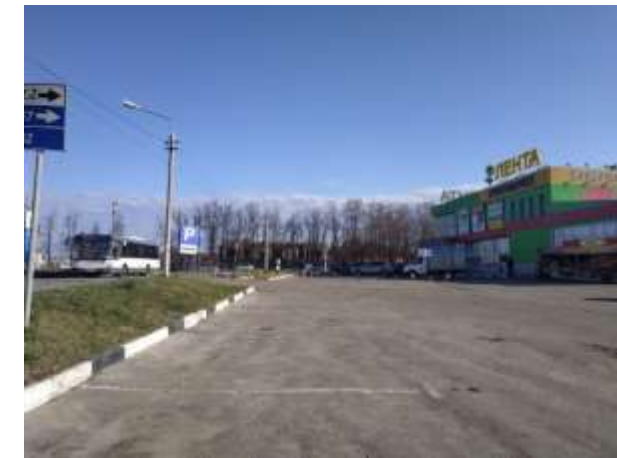
Фасад здания



Фасад здания



Парковка



Фасад здания, прилегающая территория



Общий вид здания



Входная группа



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)





Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)





Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



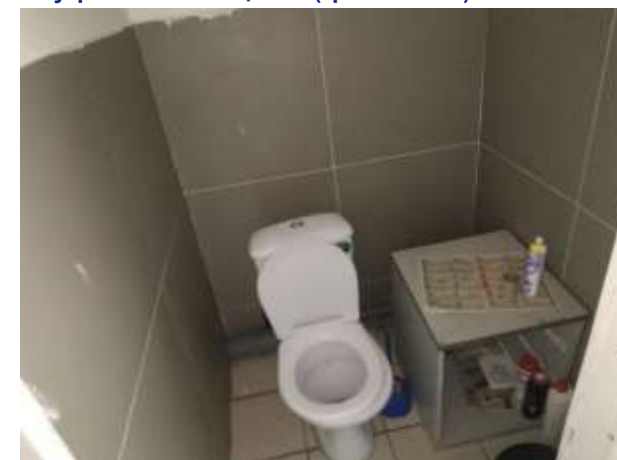
Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Внутренние помещения (третий этаж)



Разрешение на перепланировку, реконструкцию, переоборудование не предъявлено

№

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		

форма №6003

Архивный номер	46 212/002/000025140/0001
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	6
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 (участный) номер	
Кадастровый номер земельного участка	

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ на плане (литера)	Наименования объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Периметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1099г.; - для физических лиц - на дату обследования (руб.).
				длина измерения	ширина		
1	2	3	4	5	6	7	8
б	магазин "Семька"	2007	кирпичные	м3	12019	1094,2	28927
б1	Остатки пристройки	2013	кирпичные	м3	1222	317,4	48131
б2	Остатки пристройки	2013	кирпичные	м3	131	36,3	1568

2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

№ п/п	Водопривод	Канализация	Отопление				Газоснабжение				Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон
			от собственной котельной	от А/ТВ	Централизованное	от собственной котельной	Централизованное	горячее водоснабжение	централизованное	холодным газом			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть

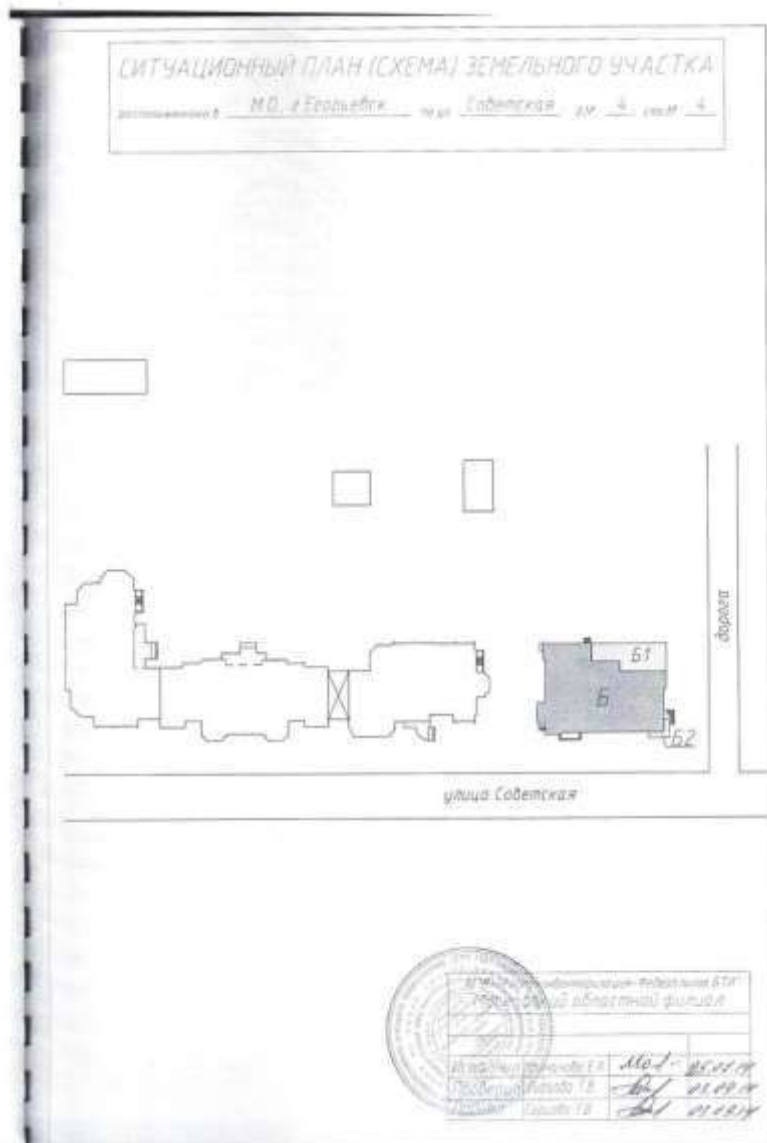
3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - полное или сокращенное наименование в соответствии с Уставом, ИНН/КПП, ОГРН, юридический адрес	Вид права, правоустанавливающие документы, реквизиты документа	Доля (часть, литера)
1	2	3	4	5
1	25.07.2014	Общество с ограниченной ответственностью "ЭМ Протек", ИНН/КПП: 7718784870/771601001, ОГРН: 1117746088990, юр. адрес: 127085, г. Москва, ул. Образцова, д. 7	Собственность, договор купли-продажи № 4 от 19.02.2013. Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50/АД №995526 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись регистрации №50-03-30/004/2013-292 от 08.04.2013	1

3.1. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ)

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





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

по документам	фактическая	Площадь участка по фактическому использованию					8	9
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые 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	застроен		
Б	Основная структура 1 этаж	$48.88 \times 24.38 + 0.78 \times 1.54 + 0.78 \times 5.7$ $7 \times 3.40 + 8.85 \times 4.33 + 11.93 + 12.07 \times 1.6$ $1.14 + 2.88 \times 8.8$	1555.4	1663.4	4.00	6214
	2 этаж	$28.30 \times 48.85 + 1.70 \times 1.83 + 14.0 \times 5.8$ $8 + 10.87 \times 12.07$	1540.9		4.00	6227
	Технический этаж	$19.87 \times 7.13$	141.7		2.67	379
	Открытые площадки	$1.43 \times 3.27$	4.7	4.7		
		$2.65 \times 2.88$	7.6	7.6		
		$8.25 \times 32.1 \times 1.00$	265.3	265.3		
		$4.24 \times 33.2 \times 2.55 \times 2.2$	18.5	18.5		
Б1	Основная пристройка	$38.81 \times 11.84 + 11.8 \times 4.33$	517.4	517.4	3.88	1222
Б2	Основная пристройка	$6.91 \times 7.82 + 8.34 \times 5.7$	56.5	56.5	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  
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки гипсокартон

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Защитный слой по толщине	Наружный коэфф. теплопроводности	Удельный вес конструкции по площади, кг/м²	Изнас в %	% износа в строении (пр. Тел./В100)	Текущее состояние	
									элементов	в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный монолитный	хорошо	25	1	26	3	1,3		
2	Стены и перегородки	каменные	хорошо	32	1	32	3	1,6		
3	Перекрытия									
	перекрытия чердачные	железобетонные монолитные	хорошо	54	1	14	3	0,7		
	перекрытия междуэтажные	железобетонные монолитные	хорошо							
4	Полы	каменные, цементные	хорошо	9	1	9	3	0,6		
5	Потолки	гипсовые	хорошо	8	1	8	3	0,3		
6	Прочие работы	основательная внутренняя отделка - окраска, штукатурка, обшивка, чистовая отделка, штукатурка, окраска	хорошо	3	1	3	3	0,1		
7	Отделочные работы		хорошо	3	1	3	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 центральное, телефонная сеть, вентиляция приточно-вытяжная, кондиционирование центральное	хорошо	5	1	5	5	0,25		
9	Прочие	отделочные работы	хорошо	3	1	3	3	0,15		
				Итого		100	130	3		

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{Сумма износа ВнТ00}}{\text{удельный вес ст. 7}} = 3$

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

Литера Б1 Год постройки 2013 Число этажей подземных наземных I  
 Группа капитальности IV Вид внутренней отделки гипсокартон

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по толщине	Целевой коэффициент	Удельный вес конструкции по площади, кг/м²	Изнас в %	% износа в строении (пр. Тел./В100)	Текущее состояние	
									элементов	в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бетонный	хорошо	6	0,31	4,86				
2	Стены и перегородки	штукатурные, "сэндвич"-панели	хорошо	9	0,91	7,29				
3	Перекрытия	металлическая балка	хорошо	8	1	8				
4	Крыши	металлическая	хорошо	6	1	6				
5	Полы	бетонные	хорошо	8	1	8				
6	Потолки	гипсовые, гипсокартонные, гипсокартонные	хорошо	27	1	27				
7	Отделочные работы		хорошо	3						
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства									
	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	отопление центральное, водоснабжение центральное, канализация центральная, горячее водоснабжение центральное, электроснабжение центральное, телефонная сеть, вентиляция приточно-вытяжная, кондиционирование центральное	хорошо	20	1	20				
9	Прочие	отделочные работы	хорошо	17	1	17				
				Итого		100	94,16	0		

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{Сумма износа ВнТ00}}{\text{удельный вес ст. 7}} = 0$



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

Литера: Б2 Год постройки: 2013 Число этажей: 1  
 Число этажей: 1  
 Назначение: прованс

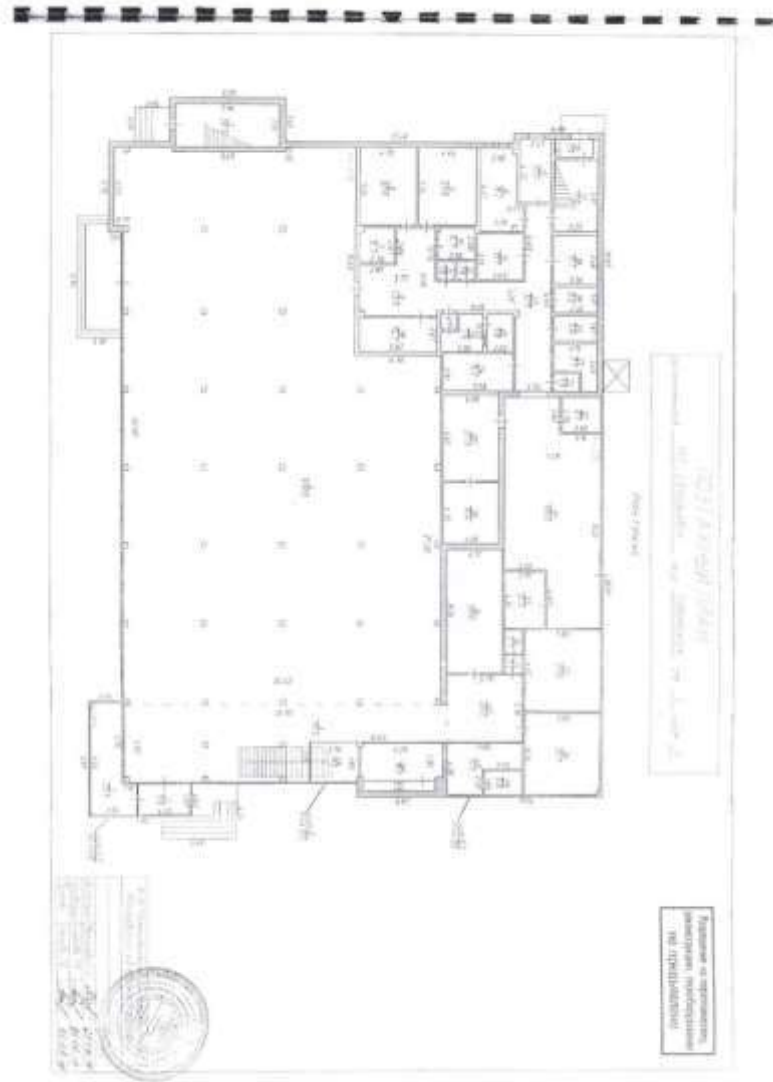
Группа административности: IV Вид внутренней отделки: прованс

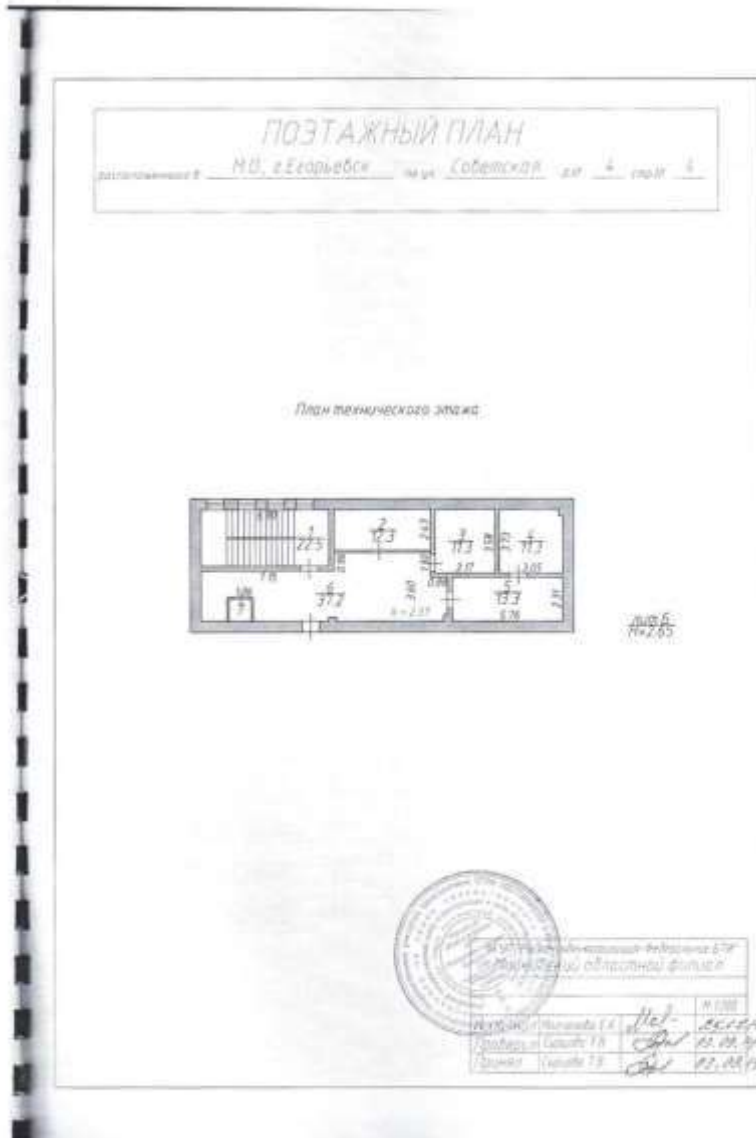
№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое описание	Удельный вес по таблицам	Количество конструкций	Удельный вес конструкции после учета износа	Нормы и %	% износа в зависимости от года постройки	Технический износ в %		
									по материалу	по конструкции	
1	Угловые	бетонный	кама	4	3,68	2,3					
2	Полы	ламинированные	кама	24	0,65	15,5					
3	Перекрытия	металлическая балка	кама	30	1	16					
4	Кровля	металлочерепица	кама	0	1	0					
5	Печи	кирпич	кама	1,2	1	1,2					
6	Печи	кирпичные	кама	11	1	11					
7	Строительные работы		кама	5							
8	Внутренние сантехнико-плumbing и электротехнические устройства										
	Внутренние сантехнико-плumbing	установка центрального, электрического отопления	кама, кама	17	1	17					
9	Прочие										
	строительные работы	штукатурка	кама	4	1	4					
				Итого:	100	67,2		0			

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{Числитель} \times 100}{\text{Удельный вес (стр. 7)}}$

6.4. Исчисление инвентаризационной стоимости здания и его частей в ценах 1968 года, руб.

Литера по плану	Часть здания, пристройки	Исчисление			Стоимость, определенная по таблицам	Коэффициент износа	Стоимость, определенная по таблицам	Коэффициент износа	Стоимость, определенная по таблицам	Коэффициент износа	Стоимость, определенная по таблицам	Коэффициент износа	Стоимость, определенная по таблицам	Коэффициент износа	Стоимость, определенная по таблицам	Коэффициент износа	Стоимость, определенная по таблицам	Коэффициент износа	Стоимость, определенная по таблицам	Коэффициент износа	Стоимость, определенная по таблицам	Коэффициент износа		
		Исчисление	Исчисление	Исчисление																				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Б	Основная структура	23	36	м3	23,6	1						23,6	10018	303052	5	268827								
Б1	Основная пристройка	33	18	м3	92,2	0,94	0,8					37,75	1222	46131	0	40131								
Б2	Основная пристройка	33	24	м3	17,2	0,87	0,8					11,47	131	1969	0	1969								





**В. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ**

Питера по плану	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещения	Формула площади помещения	В том числе (кв.м.):			Высота (м.)	Помещение 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	0,0	0,0	3,00		
	2	1	Торговый зал	0,000 54-1,100 18	23,1	23,1	3,50		
Б	3	3	Коридор	0,970 48-1,000 10,43-0,40 0 4 0 0 0 0	115,5		115,5	3,70	
	4	4	Торговый зал	42,68 0 24 45-18 48 16 38-0 0 0 0 25-0 32 0 88-0 45 0 48 0 0 0 0	108,8	108,8	3,70		
	5	5	Лестничная клетка	3,077,90	28,9	28,9	3,70		
	6	6	Коридор	0,770 48-2,80 0 20-2,70 0 17- 0 3 0 44-0,00 0 25	43,8		43,8	3,70	
	7	7	Холодильник	2,770 70-0,30 0 28	6,1	6,1	3,70		
	8	8	Морозильная камера	0,20 0 4 30	22,8	22,8	3,70		
	9	9	Морозильная камера	0,34 0 4 48	23,8	23,8	3,70		
	10	10	Иванья комната	2,00 0 0 0-0,30 0 30	5,7	5,7	3,70		
	11	11	Туалет	1,30 0 1 38	1,8		1,8	3,70	
	12	12	Туалет	1,38 0 1 40	1,8		1,8	3,70	
	13	13	Раздевалка	3,21 0 0 03	11,7		11,7	3,50	
	14	14	Комната приема пищи	0,22 0 0 0-4,30 0 47-0 40 0 0 0 0 40 0 0 0 0	18,2		18,2	3,70	
	15	15	Кабинет	4,72 0 0 0 0	11,4	11,4	3,70		
	16	16	Табурет	2,07 0 1 30	3,0		3,0	3,70	
	17	17	Лестничная клетка	0,37 0 0 27	17,8		17,8	3,70	
	18	18	Телевизионный пункт	0,48 0 0 36	11,7		11,7	3,70	
	19	19	Эл. щитовая	1,87 0 0 33	6,8		6,8	3,70	
	20	20	Эл. щитовая	1,87 0 0 34	5,9		5,9	3,70	
	21	21	Сараенная	0,00 0 0 10-0,50 0 13	8,1	8,1	3,70		
	22	22	Кладовая	1,60 0 0 0 0	3,0		3,0	3,70	
	23	23	Коридор	14,02 0 2 70-0,80 0 1 05-0,40 0 0 0 27 +2,10 0 0 45	32,9		32,9	3,70	
	24	24	Кабинет	2,81 0 0 58	16,2	16,2	3,70		
	25	25	Кабинет	2,80 0 0 0 0	5,8	5,8	3,70		
	26	26	Кабинет	2,03 0 0 20-1,38 0 1 30	7,3	7,3	3,70		
	27	27	Коридор	1,23 0 1 20	1,4		1,4	3,70	
	28	28	Морозильная камера	2,67 0 0 0 0	15,7	15,7	3,70		
	29	29	Морозильная камера	0,07 0 0 0 0	27,3		27,3	3,70	
	30	30	Компьютерная	4,78 0 0 0 0	18,4		18,4	3,70	
Б1	31	31	Ситинг	17,84 0 7 48-2,82 0 1 18-4,48 0 1 20	110,8		110,8	3,70	
	32	32	Кабинет	2,70 0 0 0 0	8,1	8,1	3,70		
	33	33	Ситинг	4,20 0 0 0 0	12,7		12,7	3,70	
	34	34	Торговый зал	0,34 0 0 1 17	38,8	38,8	3,70		
	35	35	Телевизионный	1,50 0 1 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		
			Торговый зал	6.42*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*0.95	5.5	5.5	3.75		
			Торговый зал	4.00*0.83-0.00*0.83	17.1	17.1	3.75		
		41	Кабинет	6.18*0.78	30.0		30.0	3.75	
Б		42	Торговый зал	2.83*0.28-0.32*0.56-0.32*0.12-0.32*0.12	18.2	18.2		3.75	
			Порядок	0.81*0.54	4.5		4.5	3.75	
			Торговый зал	3.68*0.78-0.22*0.45-0.24*0.12	11.4	11.4		3.75	
Итого по 1 этажу					1782.0	1168.3	523.1		
Б	2	1	Торговый зал	48.82*25.14-0.38*5.66-0.78*1.13-19.12*1.49-2.30*7.49-0.45*0.45*36.00	1180.3	1180.3		3.75	
			Лестничная клетка	7.97*0.59	28.4		28.4	3.75	
			Коридор	1.89*2.82	5.3		5.3	3.75	
			Сараи/клад	9.10*2.54	13.0	13.0		3.75	
			Кабинет	5.10*3.81-0.43*0.38	19.3	19.3		3.75	
			Касса	2.38*0.33	5.5	5.5		3.75	
			Кабинет	2.85*2.38	6.3	6.3		3.75	
			Лестничная клетка	6.89*0.27	22.5		22.5	3.75	
			Коридор	7.54*8.27+1.30*1.30-6.84*5.38	18.0		18.0	3.75	
			Зал ожидания	2.45*3.35-1.41*1.30-0.46*0.20	8.7		8.7	3.75	
			Рядовые	2.88*3.31-1.18*1.26	8.6		8.6	3.75	
			Рядовые	3.88*3.43-1.30*2.16-2.21*0.12	8.9		8.9	3.75	
			Тамбур	2.42*1.45	3.5		3.5	3.75	
			Склад	6.08*0.94+0.89*0.61-0.62*1.68	39.0		39.0	3.75	
			Склад	12.18*0.62-18.78-15.84*0*1.23-4.43*3.82*3.00	41.8		41.8	3.75	
			Столбы	3.84*0.46	13.3	13.3		3.75	
			Кладовые	2.33*1.39-0.39*0.42	2.9		2.9	3.75	
			Туалет	2.34*1.34-0.39*0.36	2.9		2.9	3.75	
			Туалет	1.22*0.34+0.34+1.22*0*1.14	4.8		4.8	3.75	
Итого по 2 этажу					1428.6	1237.7	191.9		
Б	Техэт. ДК	1	Лестничная клетка	6.99*0.28	22.5		22.5	2.37	
			Служебное помещение	5.01*0.43	12.3		12.3	2.37	
			Служебное помещение	3.17*0.58	11.3		11.3	2.37	
			Служебное помещение	3.88*0.73-0.20*0.36	11.3		11.3	2.37	
			Служебное помещение	5.78*0.31	15.3		15.3	2.37	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б	Техэт. ДК	1	Служебное помещение	13.36*0.60-7.19*0.86-8.88*1.20-1.38*1.27-0.43*0.60-0.12*0.24	37.2		37.2	2.37	
			Служебное помещение	1.18*1.08	1.4		1.4	2.37	
			Итого по 1 Техэт. ДК				109.3		109.3
Итого по зданию					3320.3	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>	Савинов Т. В.	<i>[Подпись]</i>

187

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

6331

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Экземпляр  
сведения об объекте недвижимого имущества

Лист №	Итого листов	3
ФГИС УОД № 36 МСД-33-36-1730022		
Кадастровый номер	50:08:0060006:1724	
Номер кадастрового квартала	50:08:0060006	
Идентификационный номер	46:212:002:000028140:0001_46:212:002:000028140:0001_И	
Дата выдачи номера в государственном кадастре недвижимости	27.07.2012	

**Описание объекта недвижимого имущества**

1 Адрес (полное наименование муниципального образования)	Муниципальное образование, Егорьевский р-н г. Егорьевск, ул. Советская, д.4		
2 Основная характеристика:	а) категория	земель	земель
	б) вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения	для размещения объектов складского назначения
3 Планировка	Планировка отсутствует		
4 Планировочный документ	Метрица "С. Инвентарь"		
5 Конструктивные сведения, в том числе о конструктивных элементах	1, а также элементы 9		
6 Материал наружных стен	Кирпичные		
7 Год ввода в эксплуатацию (определение строительством)	2007		
8 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которых расположен объект недвижимости	50:08:0060006:1724		
9 Сведения о готовности объекта незавершенного строительства ("да")	---		
10 Кадастровый номер помещений, расположенных в здании или сооружении	---		
11 Сведения о правах	---		
12 Сведения о законченных в рассрочку объектах культурного наследия	---		
13 Сведения об объектах	---		
14 Сведения об объектах	---		
15 Сведения об объектах	Объект Единого государственного реестра недвижимости, 48-05-018, ООО "Земельные Ресурсы", 06.04.2012 г.		
16 Сведения об объектах	---		
16.1 Кадастровый номер объекта недвижимости, образованного из объектов недвижимости	---		
16.2 Кадастровый номер объекта недвижимости, образованного из объектов недвижимости	---		
16.3 Кадастровый номер объекта, подлежащего обременению кадастровым залогом	---		
17 Характер сведений государственного кадастра недвижимости ("да" или "нет")	Сведения об объекте недвижимости имеют статус право собственности		

И. и. Мельникова Егорьевского отдела  
(полное наименование должности)

А. В. Савинов  
(полное наименование должности)



60/2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Екатеринбург  
(ИП) области кадастрового учета

Лист № 2 Всего листов 3

707 дата 2017 г. № МД-12-ИП-010002  
Кадастровый номер: 50:01:0000000/079

Схема деления земельной территории на земельные участки

Масштаб 1:500

И.п. подполковник Уртинский Ю.С.  
Подпись: Ю.С. Уртинский

А. В. Стрельников  
Подпись: А. В. Стрельников

М.П.

60/3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Екатеринбург  
(ИП) области кадастрового учета

Лист № 3 Всего листов 3

707 дата 2017 г. № МД-12-ИП-010002  
Кадастровый номер: 50:01:0000000/079

Сведения о частях земель, образуемых

Порядк. №	Уч. номер части	Основные характеристики, единицы измерения		Объемы земельных частей	Характеристика части
		(кв.)	(кв.м.)		
1	—	—	кв.м.	—	Ипотечка

И.п. подполковник Уртинский Ю.С.  
Подпись: Ю.С. Уртинский

А. В. Стрельников  
Подпись: А. В. Стрельников

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 (включное 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**

М.П. **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.

Глава Егорьевского муниципального района  М.Т. Изворов

**КОПИЯ ВЕРНА**

М.П. **АНДРЕЙ**  
Игорев

001220

3157  
Кучеренко  
01/21

4001

Формы для подачи государственного бюджета и утверждения бюджета на очередной финансовый год и на очередной финансовый год бюджетного периода

Муниципальное образование «Городской округ Щербинки» Московской области

3157  
Кучеренко  
01/21

4001

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛИЩНОГО УЧАСТКА

7/7 марта 2014 г. № 50/01-001/2014

1 Кадастровый номер: 50/01/001/2014

2 Номер кадастрового участка: 10/01/001/001

3 Преобразовательный номер: № 50/01/001/1

4 Дата вступления в силу документа кадастра: 24.03.2014

5 Кадастровый номер кадастрового участка: —

6 Адрес (полное наименование муниципального образования, наименование муниципального образования, Московская область, г. Щербинки, ул. Советская)

7 Вид права, вид и дата регистрации: — Вид права: — Вид регистрации: —

8 Субъект права: — Субъект права: № 50/01/001/001/1 от 24.03.2014

9 Вид собственности: — Вид собственности: —

10 Вид собственности: — Вид собственности: —

11 Вид собственности: — Вид собственности: —

12 Вид собственности: — Вид собственности: —

13 Вид собственности: — Вид собственности: —

14 Вид собственности: — Вид собственности: —

15 Вид собственности: — Вид собственности: —

16 Вид собственности: — Вид собственности: —

17 Вид собственности: — Вид собственности: —

18 Вид собственности: — Вид собственности: —

19 Вид собственности: — Вид собственности: —

20 Вид собственности: — Вид собственности: —

21 Вид собственности: — Вид собственности: —

22 Вид собственности: — Вид собственности: —

23 Вид собственности: — Вид собственности: —

24 Вид собственности: — Вид собственности: —

25 Вид собственности: — Вид собственности: —

26 Вид собственности: — Вид собственности: —

27 Вид собственности: — Вид собственности: —

28 Вид собственности: — Вид собственности: —

29 Вид собственности: — Вид собственности: —

30 Вид собственности: — Вид собственности: —

31 Вид собственности: — Вид собственности: —

32 Вид собственности: — Вид собственности: —

33 Вид собственности: — Вид собственности: —

34 Вид собственности: — Вид собственности: —

35 Вид собственности: — Вид собственности: —

36 Вид собственности: — Вид собственности: —

37 Вид собственности: — Вид собственности: —

38 Вид собственности: — Вид собственности: —

39 Вид собственности: — Вид собственности: —

40 Вид собственности: — Вид собственности: —

41 Вид собственности: — Вид собственности: —

42 Вид собственности: — Вид собственности: —

43 Вид собственности: — Вид собственности: —

44 Вид собственности: — Вид собственности: —

45 Вид собственности: — Вид собственности: —

46 Вид собственности: — Вид собственности: —

47 Вид собственности: — Вид собственности: —

48 Вид собственности: — Вид собственности: —

49 Вид собственности: — Вид собственности: —

50 Вид собственности: — Вид собственности: —

Исполнитель: Подпись: \_\_\_\_\_ П. А. Сидорова  
Подпись: \_\_\_\_\_

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛИЩНОГО УЧАСТКА

7/7 марта 2014 г. № 50/01-001/2014

1 Кадастровый номер: 50/01/001/1

2 Номер кадастрового участка: 10/01/001/1

3 Преобразовательный номер: № 50/01/001/1

4 Дата вступления в силу документа кадастра: 24.03.2014

5 Кадастровый номер кадастрового участка: —

6 Адрес (полное наименование муниципального образования, наименование муниципального образования, Московская область, г. Щербинки, ул. Советская)

7 Вид права, вид и дата регистрации: — Вид права: — Вид регистрации: —

8 Субъект права: — Субъект права: № 50/01/001/001/1 от 24.03.2014

9 Вид собственности: — Вид собственности: —

10 Вид собственности: — Вид собственности: —

11 Вид собственности: — Вид собственности: —

12 Вид собственности: — Вид собственности: —

13 Вид собственности: — Вид собственности: —

14 Вид собственности: — Вид собственности: —

15 Вид собственности: — Вид собственности: —

16 Вид собственности: — Вид собственности: —

17 Вид собственности: — Вид собственности: —

18 Вид собственности: — Вид собственности: —

19 Вид собственности: — Вид собственности: —

20 Вид собственности: — Вид собственности: —

21 Вид собственности: — Вид собственности: —

22 Вид собственности: — Вид собственности: —

23 Вид собственности: — Вид собственности: —

24 Вид собственности: — Вид собственности: —

25 Вид собственности: — Вид собственности: —

26 Вид собственности: — Вид собственности: —

27 Вид собственности: — Вид собственности: —

28 Вид собственности: — Вид собственности: —

29 Вид собственности: — Вид собственности: —

30 Вид собственности: — Вид собственности: —

31 Вид собственности: — Вид собственности: —

32 Вид собственности: — Вид собственности: —

33 Вид собственности: — Вид собственности: —

34 Вид собственности: — Вид собственности: —

35 Вид собственности: — Вид собственности: —

36 Вид собственности: — Вид собственности: —

37 Вид собственности: — Вид собственности: —

38 Вид собственности: — Вид собственности: —

39 Вид собственности: — Вид собственности: —

40 Вид собственности: — Вид собственности: —

41 Вид собственности: — Вид собственности: —

42 Вид собственности: — Вид собственности: —

43 Вид собственности: — Вид собственности: —

44 Вид собственности: — Вид собственности: —

45 Вид собственности: — Вид собственности: —

46 Вид собственности: — Вид собственности: —

47 Вид собственности: — Вид собственности: —

48 Вид собственности: — Вид собственности: —

49 Вид собственности: — Вид собственности: —

50 Вид собственности: — Вид собственности: —

Исполнитель: Подпись: \_\_\_\_\_ П. А. Сидорова  
Подпись: \_\_\_\_\_

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

23-08/2013 г., № 50:01:010-2013-001/2013

1	Участковый номер	50:01:010/01/001/2013	2	Дата № 2	3	Вид участка	4
4	Участок с кадастровым номером 50:01:010/01/001/2013 и кадастровым номером 50:01:010/01/001/2013/001/2013						
5	Идентификационный номер участка (ИНУ)	50:01:010/01/001/2013/001/2013	6	Категория земель	7	Вид разрешенного использования	8
Примечание: Для ведения кадастрового учета земельного участка - 50:01:010/01/001/2013/001/2013/001/2013 необходимо предоставить сведения о кадастровом номере земельного участка, на котором расположен объект недвижимости.							

И.А. Савина  
Инженер-кадастровый инженер  
ИНЧОУ № 50:01:010/01/001/2013/001/2013/001/2013

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

23-08/2013 г., № 50:01:010-2013-001/2013

1	Участковый номер	50:01:010/01/001/2013	2	Дата № 2	3	Вид участка	4
4	Участок с кадастровым номером 50:01:010/01/001/2013 и кадастровым номером 50:01:010/01/001/2013/001/2013						
5	Идентификационный номер участка (ИНУ)	50:01:010/01/001/2013/001/2013	6	Категория земель	7	Вид разрешенного использования	8

И.А. Савина  
Инженер-кадастровый инженер  
ИНЧОУ № 50:01:010/01/001/2013/001/2013/001/2013

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

Экземпляр ООО «Лента», предоставляющий по адресу: Санкт-Петербург, ул. Саушкина, 112 (в 2013 г.)
--

ДОГОВОР № 07-09  
АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

г. Москва

«06 августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «М Проект», ИНН 7719788879, ОГРН 1117746586930, зарегистрированное по адресу: Московская область, г. Москва, ул. Образцова, д.7, регистрационный номер 77 0401003003, место нахождения: 127056, г. Москва, ул. Образцова, д.7, регистрационный номер 77 0401003003, место нахождения: директор Александр Евгеньевич Александрович, действующего на условиях утвержденного решения единственного участника от 21.10.2012г. №13/12 (запись от 12.11.2012г. № ГРН 6122747488103), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Лента», ИНН 7814148471, зарегистрированное по адресу: Московская область, г. Москва, ул. Образцова, д.7, регистрационный номер 78 0403005004, действующего на основании доверенности от 07.03.2013 № ПД-4548/13, выданной от имени Общества директором Дмитрием Яковлевичем Петровым (ОГРН) 607630245008, место нахождения в настоящий момент: 197374, Санкт-Петербург, ул. Саушкина, д. 112, в лице финансового директора Лемменца Яко Петера Александровича, действующего на основании доверенности от 17.04.2012 № 113-П (запись от 10.05.2012 ГРН 6127847571457), полномочия подтверждаются решением единственного участника Общества от 24.09.2012 № 115-П, 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**

1.1. Термины и определения, используемые в настоящем Договоре, с учетом упрощения и в соответствии с другими терминами, предусмотренными настоящим Договором, имеют следующее значение:

1.1.1. «Аренда» – временное владение и пользование Арендатором Помещением на условиях настоящего Договора.

1.1.2. «Здание» – нежилое здание (магазин «Савояк»), 3-этажное, тек. этаж, расположенное по адресу: Московская область, г.Егорьевск, ул.Советская, д.4, стр.4, кадастровый (или кадастровый) номер: 50-50-3001602007-087, кадастровый номер «Земельного участка» – земельный участок с кадастровым номером 50:30:0105017-11, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь: 8850 кв.м, расположенный на территории Московской области, г. Егорьевск, ул. Советская, в границах которого размещено Здание.

1.1.3. «Помещение» – означает нежилое помещение №№ 1.3-9, 14-31, общей площадью 1422,9 кв.м, расположенные на первом этаже Здания и подлежащие передаче в Аренду в соответствии с условиями настоящего Договора. Нулевой этаж «Гостиница-ресторан» – Федеральная БТИ» 25 апреля 2012 года. Местонахождение в границах Помещения обозначено на Плане Помещения (Приложение №1).

1.1.4. «Зона пользования» – территория, принадлежащая к Зданию часть земельного участка, предназначенная для пользования работ Арендатора, обозначенная на Ситуационном плане (Приложение №1).

1.1.5. «Места общего пользования» – площади Здания, предназначенные для свободного прохода Посетителей и работников, общественные туалеты и помещения, предназначенные для совместного пользования Арендатором и общим штатом в других Помещениях Здания.

1.1.6. «Навигация» – система знаков и указателей для Посетителей Здания, расположенных в Местах общего пользования и на Присоединенной территории, позволяющая Посетителям ориентироваться в общей планировке Здания, определять направление движения в Здании, на Присоединенной территории к нему, а также к месту размещения в Здании Помещения и направление к нему. Навигация должна включать в себя Коммерческое обозначение Помещения и специальный знак (знаки обслуживания) Арендатора используемые в оформлении внешнего Арендатора. Объем информации об Арендаторе не должен быть менее объема информации о любом ином Пользователе.

1.1.7. «Гостевая автостоянка» – функционирующая автостояночная стоянка автомобилей для Посетителей Здания, в том числе Помещения, расположенная не менее чем на 40 (Сорок) метров от Присоединенной территории со свободными подъездными путями к ней, с нанесенной дорожной разметкой и оборудованная дорожными знаками, обозначенная линейкой застрахованной и системой наружного освещения и видеонаблюдения, функционирующей в часы работы Помещения. Границы автостоянки указаны на Ситуационном плане (Приложение №1).

1.1.8. «Присоединенная территория» – земельный участок, Гостевая автостоянка, дорожки, тротуары, благоустроенная территория, подъездные дорожки для транспорта с Гостевой автостоянкой и Зона парковки, должны быть обозначены специальными знаками Арендодателя в течение всего срока.

1.1.9. «Гостевые услуги» – формирование дополнительных услуг Арендатором по лицам Арендатором и правилам Помещения и отпуску на Помещение коммунальных ресурсов, перечисленных в Приложении №2, с целью обеспечения условий использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешением использования.

1.1.10. «Коммунальные ресурсы» – водопроводная вода, горячая вода, электроснабжение, тепловая энергия, сточные воды.

1.1.11. «Эксплуатационные услуги» – сопутствующие Аренде услуги, оказываемые Арендодателем Арендатору в соответствии с Разрешением использования.

1.1.12. «Эксплуатационные услуги» – сопутствующие Аренде услуги, оказываемые Арендодателем Арендатору в соответствии с Разрешением использования.

1.1.13. «Вывеска и реклама Арендатора» – вывеска, рекламные, информационные конструкции Арендатора, а также реклама Арендатора и рекламируемой им продукции, размещаемые в согласованных с Арендодателем местах на

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

фирма «Лента», место Здания, а также на существующих на Присоединенной территории рекламных конструкциях Арендатора в соответствии с Разрешением использования.

1.14. «Коммерческое обозначение Помещения» – коммерческое обозначение, используемое Арендатором или индивидуальными Помещением, указывающее на адрес: Санкт-Петербург, ул. Саушкина, 112 (в 2013 г.)

1.15. «Коммерческое обозначение Здания» – коммерческое обозначение, используемое Арендодателем для индивидуализации Здания, указывающее на адрес: Санкт-Петербург, ул. Саушкина, 112 (в 2013 г.)

1.16. «Срок Аренды» – 10 (Десять) лет с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в Аренду.

1.17. «Срок передачи Помещения» - срок, в течение которого Арендодатель обязуется передать Помещение в Помещение, означающее условия настоящего Договора, то есть не позднее «01» октября 2013 года. О конкретный день исполнения или по адресу электронной почты: [prilozheniya@lenta.ru](mailto:prilozheniya@lenta.ru)

1.18. «Акт приема-передачи Помещения в Аренду» – документ, подтверждающий исполнение обязательств Арендодателем по передаче Помещения в Аренду, в таком объеме, как указано в Акте приема-передачи Помещения в Аренду и в таком объеме, как указано в Акте приема-передачи Помещения в Аренду.

1.19. «Акт возврата Помещения за Арендатора» – документ, подтверждающий исполнение обязательств Арендатора по передаче Помещения в Аренду и много используемого в соответствии с Разрешением использования Арендодателем, а также обязательств Арендатора по передаче Помещения по истечении либо при досрочном прекращении действия настоящего Договора.

1.20. «Разрешение использования» – 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 дискуссионных мероприятий, выставочные мероприятия и т.п.).

1.21. «Арендная плата» – означает плату за пользование Арендатором Помещением, а также иные имущественные, ресурсы и услуги, указанные в разделе 9 Договора, уплачиваемые Арендатором Арендодателю по настоящему Договору.

1.22. «Исключенные помещения» – помещения и помещения в Помещении и Здании, которые не могут быть отпущены Арендатором и в соответствии с условиями Договора. Таковыми, в частности, являются: имущество Арендатора, находящееся в здании и в помещениях, принадлежащих к помещению, а также имущество Арендатора, находящееся в помещениях, принадлежащих к помещению, а также имущество Арендатора, находящееся в помещениях, принадлежащих к помещению, а также имущество Арендатора, находящееся в помещениях, принадлежащих к помещению.

1.23. «Исключенные помещения» – помещения Арендатором по своей инициативе, которые могут быть отпущены Арендатором без вреда для Помещения и являются собственностью Арендатора.

1.24. «Дата открытия Помещения» – дата начала работы расчетно-кассового узла Арендатора в Помещении – не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней с даты передачи Арендатору Помещения по Акту приема-передачи Помещения в Аренду. Конкретная дата открытия Помещения определяется на основании уведомления Арендатора, по адресу электронной почты: [prilozheniya@lenta.ru](mailto:prilozheniya@lenta.ru)

1.25. «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 или предприятие государственной или муниципальной собственности.

1.26. «Исполнительный орган» – означает территориальный отдел федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) или иной орган власти, уполномоченный в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.27. «БТИ» – организация, уполномоченная по месту нахождения Здания на проведение государственного технического учета имущества технической инвентаризации объектов капитального строительства, или любой орган власти, уполномоченный на осуществление аналогичных функций.

1.28. «Посетитель» – гражданин, предприниматель, представитель предпринимателя и юридическое лицо, занимающееся с приобретением товаров, поручением оказываемых услуг у Пользователя Здания, в том числе у Арендатора.

1.29. «Пользователь Здания» – третье лицо, вступившее в договор с Арендатором, использующее производственные или Арендатором в Здании, непосредственно не связанные с эксплуатацией Здания.

1.30. «Дата подписания Договора» – дата, указанная в верхней части первой страницы Договора, которая в том числе подтверждает использование Сторонами в документах, относящихся к Договору (квита, акты оказанных услуг, акты сверки, 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 единственным владельцем Здания, Помещения на правах, указанных в разделе 4 Договора, права Арендодателя в Здании, Помещении зарегистрированы в установленном порядке.

3.2. Арендодатель заявляет и гарантирует, что в момент подписания им Договора Помещение (или его часть) не



Договор аренды нежилого помещения от «08» августа 2013 г. № 07-00

даны 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, арестованном по решению суда, не является объектом ипотеки (либо с залога (в том числе субареста) субарбитражного арбитражного третейского), за исключением случаев прекращения ограничений (обременений).

1.7.1. Арендатор нежилого помещения общей площадью 1538,5 кв.м (комната №№ 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 Арендатору Помещения он подает в ООО «Сатурн-Премьюм» заявление о расторжении указанного договора аренды, при чем Арендатор ООО «Сатурн-Премьюм» часть Здания из аренды по Акту приема-передачи указанного договора аренды, при чем Арендатор на государственную регистрацию Договора (см. п. 5.4 Договора) обращается с заявлением о регистрации указанного помещения в Регистрирующий орган, в подтверждение чего передает нотариально заверенные копии соглашения и расторжения и акта приема-передачи, а также заверенные подлинно удостоверенного лица и лично Арендодателем копии соглашения и расторжения Договора при принятии заявления о расторжении Договора аренды на государственную регистрацию.

2.2.2. Исполняющий обязанности Арендодателя в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (08.04.2013г. за № 50-50-303/42/2012-038) Арендодатель гарантирует, что к дате передачи Арендатору Помещения или к дате окончания срока подачи документов на государственную регистрацию Договора (см. п. 5.4 Договора) (в зависимости от того, что наступит раньше) он получит нотариально заверенные копии соглашения и расторжения указанного Договора, в подтверждение чего передает Арендатору его нотариально заверенные копии.

3.3. В случае если Помещение будет передано Арендатору по Акту приема-передачи Помещения в Аренду после подписания им настоящего Договора, то Арендодатель принимает на себя обязательство, что данные им в настоящее время Договор аренды и гарантии Арендатора в соответствии с Актом приема-передачи Помещения в Аренду. В противном случае Арендодатель обязан возместить Арендатору в полном объеме все убытки и гарантии действительности и выплатить от этого соответствующую сумму в пользу Арендатора в соответствии с условиями Договора.

3.4. Каждая Сторона гарантирует, что Договор подписан с ее стороны лицами, имеющими в соответствии с учредительными документами действующее полномочие, дополнительное согласие 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 федеральным службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись о регистрации 50-50-303/04/2013-292, дата регистрации 08.04.2013г.

4.1.2. Документы технической инвентаризации Здания, проведенной 25.04.2012 (технический паспорт, поэтажный план 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, вступившие в Договор подписания Договора.

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

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

5.5. В случае приостановления (прекращения) Регистрационным органом рассмотрения поданных на государственную регистрацию Договора документов по причине их неполноты, наличия в Договоре или в иных документах ошибок, или при наличии иных препятствующих государственной регистрации обстоятельств, Арендодатель обязан немедленно уведомить Арендатора об приостановлении (прекращении) Регистрационным органом приема-передачи Помещения, которые необходимо выполнить Сторонам для ее устранения. Одновременно с уведомлением Арендодатель обязан разработать проект внесения необходимых изменений в Договор и предоставить его на подписание Арендатору. Если Регистрирующий орган запросит государственную регистрацию (подпись) подлинных копий документов, выданных третьими лицами (Органами власти, БТИ и прочее), то Стороны, от которой зависит получение таких документов, обязаны немедленно обратиться в соответствующий орган (организацию) с надлежаще оформленным запросом на предоставление (исправление) таких документов. Одновременно такие Стороны обязаны уведомить другую Сторону о принятых мерах и о дате 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 уплаченную им государственную пошлину в течение 5 (пяти) рабочих дней с мо-

Договор аренды нежилого помещения от «08» августа 2013 г. № 07-00

менты учредительных документов Арендодателем с момента подписания, связанных с получением документов, необходимых для государственной регистрации, выданных изданием в установленном порядке документы, которые могут возникнуть в случае изменения ветоли Сторона, от которой зависит предоставление (исправление) таких документов. Расходы, связанные с оплатой пошлины по оплате государственной пошлины и расходам, связанным с получением документов БТИ, несет одна из Сторон.

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 истечении срока аренды Арендатор должен направить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он извещает о своем желании воспользоваться данным преимущественным правом, не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока аренды. В течение 1 (Одного) месяца после получения такого уведомления Арендодателем, он обязан предоставить Арендатору справку, указывающую новый срок аренды (далее - «Новый Срок аренды»), а также предоставить Арендатору плату за Новый Срок аренды (далее - «Новая Арендная плата»).

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

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

**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. Передача считается осуществленной 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:

- от 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 №93, несоответствия заявленным и гарантиям, данным Арендодателем в разделе 3 Договора, Арендатор вправе отказаться от принятия Помещения в Аренду и подписание Акта приема-передачи Помещения в Аренду. В этом случае Стороны составляют и подписывают документный акт о выявленных недостатках и согласовывают сроки их устранения Арендодателем.

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

6.4.4. Арендатор обязан незамедлительно сообщить Арендодателю обо всех выявленных открытых недостатках в Помещении, о которых Арендатор узнал сразу же после подписания 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 обнаруженные скрытые недостатки влекут для Арендатора штраф Даты открытия Помещения на соответствующий срок устранения Арендодателем недостатков без скидки сроков, за которые отвечает Арендодатель.

6.5. Помещение подлежит возврату из Аренды Арендодателю в дату окончания срока действия Договора в соответствии с условиями, установленными в Акте приема-передачи Помещения в Аренду, с учетом установленных условий, устраненных Арендодателем скрытых недостатков, и с учетом сделанных Арендатором неотъемлемых улучшений, без возврата Арендодателю Сторонами улучшений.

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

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



Датум: Копия неоплаченного экземпляра от 08 августа 2013 г. № 07-08

арендатор документально подтвержденного уведомления Арендодателя о дате визита Помещенца из Аренды, уведомлении для обеспечения Арендодателем всех упомянутых представлений и организации приема Помещенца.

- 6.8. Если иное время не будет согласовано Сторонами, Помещенец возвращается в 18 час. 00 мин. в место времени посещения для Аренды.
- 6.9. Передача Помещенца в Аренду и его визит из Аренды производится в месте нахождения Помещенца.
- 6.10. Любая передача Помещенца в Аренду и Любая визит Помещенца из Аренды осуществляется в 2 (Двух) экземплярах, заверенных подписями Сторон и является не подлежащим исполнению частью Договора.

**7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

**7.1. Арендодатель вправе:**  
7.1.1. Входить в Помещение для проведения необходимого ремонта или профилактического осмотра производственного 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 любой время. В случае отсутствия в такой момент представителя Помещенца или иных сотрудников Арендатора в Помещении, Арендодатель обязан непосредственно перед вскрытием, входы и выходы и подходить доступными способами известить Арендатора и сразу после ликвидации аварии или пожара оформить соответствующий отчет Помещенца, в том же случае в присутствии с участием представителей охранной организации, общественной охраны Здания, и передать один его экземпляр Арендатору.

7.3. Приглашать 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 назвать Договор использования Интернет-сайта.

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

**Арендодатель обязан:**  
7.6. Обеспечивать круглосуточный и бесперебойную подачу каждого Коммунального ресурса к границам Помещенца в соответствии с Приложением №6, за исключением случаев, когда сама авария произошла за границами эксплуатационной ответственности Арендодателя или по не зависящим от него причинам.

7.7. Сохранять доступ в Помещение для предоставления услуг в соответствии с Приложением №6.

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

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

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

7.11. Сохранять за собой счет текущей и капитальной ремонт Здания (текущий ремонт Здания не производится в отношении помещений Помещенца и иных помещений в Здании, переданных в аренду иным лицам), в том числе фасада, кровли, несущих конструкций, орос. систем инженерно-технического обеспечения и оборудования, внутреннего и наружного освещения, а также Проектной территории в пределах территории ответственности Арендодателя.

7.12. Принимать меры по обеспечению охраны и безопасности в Здании, связанной с обязанностями Арендодателя, пожарной и здании подобного рода. В интересах обеспечения сохранности имущества, находящегося в Здании, и безопасности Помещенца, Арендодатель обязан организовать круглосуточную охрану Здания, за исключением организации митинговых или протестных мероприятий. В случае утери, гибели или повреждения Вывески и рекламных Арендатора, рекламную Арендодатель обязан компенсировать Арендатору в согласованной с ним стоимости возмещения ущерба.

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

7.14. Не препятствовать размещению Вывески и рекламных Арендатора в согласованном с Арендодателем месте, расположенном на территории коммунального комплекса, используемых Посетителями Помещенца, в соответствии с Сторонами мессе.

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

- 7.15.1. Будут затронуты застрахованные пути на Помещенца;
- 7.15.2. Будут затронуты лица в Помещении;
- 7.15.3. На Помещенца будут возлагаться неблагоприятные финансовые факторы, преюдицирующие предельно доступным уровнем воздействия (в частности: шум, пыль, запахи);
- 7.15.4. Будет нарушена видимость Вывески и рекламных Арендатора.

7.16. Незамедлительно принимать меры по устранению неисправностей систем инженерно-технического обеспечения Здания, оборудования, необходимого для функционирования Здания, ликвидации пожаров, аварий и их последующей ликвидации в Здании и на Прилегающей территории. В случае неисполнения Арендодателем обязанности по ликвидации аварии либо аварии или пожара, когда существует опасность причинения ущерба аварию, пожар своим опытом с сопоставимым 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: Копия неоплаченного экземпляра от 08 августа 2013 г. № 07-08

Помещенца Посетителей Арендатора, которые тот должен возместить Арендатору в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента выставления счета и предоставления подтверждающих документов. В случае, если неисполнение условий или отказ возникли по вине Арендатора, его работников, контрагентов или иных лиц, находящихся в Помещении его Помещенца, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю расходы, понесенные Арендодателем для устранения последствий ликвидации документов, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента выставления счета и предоставления подтверждающих документов, если Арендатором не исполнены, последствия аварии или пожара не будут устранены своими силами.

7.17. В тех случаях, когда в результате таких неисправностей, аварии или пожара осуществление Арендатором своей деятельности в Помещении становится невозможным, Арендатор освобождается от обязанности внесения Помещенца, а в случае частичного использования Арендатором Помещенца – Платежная Арендная плата вносится пропорционально используемой Арендатором площади Помещенца в соответствии с Разрешенным использованием, до момента исполнения условий, когда такие неисправности, аварии или пожар возникли по вине Арендатора, его работников, контрагентов или иных находящихся в Помещении Посетителей Арендатора.

7.18. За исполнение случаев аварии и пожаров, подлежащих ремонту с Арендатором сроки и графики проведения ремонтных работ в Помещении, профилактического осмотра согласованы с Арендатором сроки и графики и оборудование Помещенца. Проводить такие работы и осмотр с исключением возможности приостановления деятельности работы Помещенца Арендодатель обязан проводить 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 Платежной Арендной платы на срок вынужденного перерыва и после окончания Помещенца, или Арендатором площади Помещенца – Платежная Арендная плата вносится пропорционально используемой Арендатором Помещением.

7.19. Сохранять в документах архивных сведений Арендатору и копировать необходимые разрешения, лицензии, разрешения необходимые документы, имеющиеся у Арендодателя, не относящиеся к использованию, путем предоставления Приложения и на Интернет-сайте, на котором размещены копии и прочие.

7.20. При наличии у Арендодателя Интернет-сайта, на котором размещены открытая информация о Помещенце, Арендатор и его осуществляемая им деятельность, вправе размещать на Интернет-сайте информацию о деятельности Арендатора в Помещении, адрес Помещенца, адрес Помещенца, данные работы Арендатора в Помещении (графике рабочего времени) (наименование Арендатора, адрес Помещенца, данные работы Арендатора в Помещении (графике рабочего времени)), используемых Арендатором в информационных Коммерческом обозначении Помещенца и товарного знака обслуживания), используемых Арендатором в информационных вывесках, 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 обозначению 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 помещения (части помещений) Здания и места на Прилегающей территории детским, образовательным, медицинским организациям, помещенца (исключая спортзалы) для создания и эксплуатации объектов спорта, объектов культурного назначения, олимпийских и спортивных объектов, создание которых приводит к изменению вида деятельности или созданию иных объектов и торговых сетей 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 также Здания, переданного третьим лицам. Данное ограничение на распространяется на случаи продажи в результате реорганизации Арендодателя, а также на заключение Арендодателем договора ипотечного финансирования и не освобождает Арендодателя от обязанности по исполнению своих обязательств по настоящему Договору. Арендодатель обязуется объяснить последствия нарушения им указанного ограничения, продления настоящего Договора, и нести все неблагоприятные последствия нарушения им указанного ограничения.

7.25. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.11.4, 13.6 Договора, или в связи с осуществленным нарушением Арендодателем Договора, или по основаниям, указанным в ст. 620 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, когда Помещенца окупается в состоянии, не пригодном для использования, и окупается в связи с учетом их амортизации в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента расторжения Договора и предоставления вычета Арендатору в указанный срок стоимости Неподлежащих уплате. Неподлежащих уплате. Арендодатель также на Здание, Помещенца 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 копию о балансовой стоимости Помещенца по данным бухгалтерского учета Арендодателя. Балансовая стоимость Помещенца рассчитывается исключительно для целей вычисления Арендатором своего бухгалтерского учета.

Документ подписан сканом помешаний от 08/08 августа 2013 г. № 07-00

## В. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### Арендатор вправе:

8.1. Беспрепятственно владеть и пользоваться Помещением, пользоваться Зоной португа-выступов, осуществлять иные права Арендатора по настоящему Договору в течение Срока Аренды без какого-либо вмешательства или препятствий 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 Неотложные улучшения Помещения. При этом такая работа Арендатора не должна влиять на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Здания, затрывать Фасад Здания, в том числе находящиеся в Помещении коммуникации и оборудование Арендодателя. При изменении площади Помещения (например, в результате окончания дополнительных переговоров) в рамках Постановки Арендной платы измененно не подлежит. Стоимость дополнительных улучшений при прекращении действия Договора Арендодателем/Арендатору не возмещается за исключением случаев, указанных в п.7.25 Договора.

8.4. Самостоятельно и по своему усмотрению определять цели, цели использования 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 своим работникам, контрагентам через служебный вход в Помещение и на ежедневный круглосуточный доступ в Помещение своим Посетителям, в том числе через Места общего пользования с 09 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 знаки и за свой счет на фасаде, вывески, вывески, знаки, кроме Здания Вывески в соответствии со Своей размещением Вывески и рекламы Арендатора (Приложение №10). В отведенных границах рекламных мест Арендатор вправе по своему усмотрению оформлять фасады, размещать рекламу и информационные материалы, касающиеся деятельности Арендатора, в том числе рекламу реализуемых в Помещении товаров, услуг, продукции, а также размещение Вывески и рекламы в установленном законодательством порядке самостоятельно и за свой счет.

8.8. Если иное не предусмотрено в Своем размещении Вывески и рекламы Арендатора (Приложение №10), в случае размещения Арендодателем на Присоединяемой территории новых рекламных конструкций Арендатор имеет право 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 телевидения в соответствии с Арендодателем месте входа в Помещение в Месте общего пользования на площади не более 15 (Пятнадцать) кв.м.

8.10. По своему усмотрению пользоваться и организовывать процесс транзитного выкупа имущества в Зоне португа-выступов.

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

8.12. В период действия Договора использовать Коммерческое обозначение Здания в рекламах и информационных материалах, связанных с информированием третьих лиц об осуществлении своей деятельности в Здании, в том числе вправе указывать его на собственном Интернет-сайте. Любая размещаемая на Интернет-сайте информация об Арендодателе, за исключением контактной информации (адреса, телефон, 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 субаренду третьим лицам.

8.14. Претендент от Арендодателя Помещение по Акту приема-передачи Помещение в Аренду в дату, указанную в уведомлении Арендодателя.

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

8.16. Обеспечивать регулярную дезинфекцию, дезинвозду и дератизацию Помещения в установленном законодательством порядке.

8.17. Использовать Помещение исключительно в соответствии с Разрешенным использованием, не ухудшать общего технического состояния Помещения, не считать естественный износ Помещения, содержащий Помещение, Зону португа-выступов и Присоединяемую территорию в границах ответственности Арендатора в надлежащем техническом и санитарном состоянии, проводить за свой счет уборку Помещения и Зоны португа-выступов, 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 товара любой формы, перемещаемые и другие изделия, которые должны обрабатываться и 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 португа-выступов.

8.20. Самостоятельно за свой счет осуществлять текущий ремонт Помещения, а также Зоны португа-выступов, за исключением работ, проведение которых в соответствии с Договором, является обязанностью Арендодателя. Проводить также работы по устранению аварий, причиняемых Арендодателем проводимым таким работ, а также принимать меры предосторожности для предотвращения причинения ущерба Зданию и иному имуществу.

Документ подписан сканом помешаний от 08/08 августа 2013 г. № 07-00

### Арендодатель и Пользователь:

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

8.22. Немедленно принимать меры по устранению неисправностей принадлежащей Арендатору системы инженерно-технического обеспечения Помещения, а также меры по ликвидации пожара, аварии и их последствий, происходящих 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 неисправностей инженерно-технического обеспечения принадлежащего Арендодателю оборудования или системы инженерно-технического обеспечения, находящихся в Помещении, в период, предусмотренном Договором.

8.24. В случае выполнения Неотложных улучшений 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 португа-выступов от своего имущества и возместить Арендодателю в надлежащем состоянии с учетом из естественного износа Помещению вместе с Зоной португа-выступов и иные использованные Арендатором имущество по Акту возврата Помещения вместе с Зоной португа-выступов и иные использованные Арендатором имущество, если иное не будет указано в ином разделе, будет означать, в том числе воздать Зону португа-выступов и всего имущества Арендодателю, использованного Арендатором в рамках настоящего Договора. При этом или иными Арендодателем от подписания Акта возврата Помещения на Аренду. 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 португа-выступов, Местом общего пользования, Присоединяемой, Системой вентиляции, Помещением, Присоединяемой территорией, местами под размещение Вывески и рекламы 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% от суммы части Постоянной арендной платы за период с 3 (третьего) по 5 (пятое) числа Аренды, в сумме, рублевого эквивалента 321 000,00 (Триста двадцать одна тысяча) долларов США по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения).

9.5. В первые два календарных месяца Аренды Постоянная Арендная плата 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 53 500,00 (пятьдесят три тысячи пятьсот) долларов США, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения), в месяц, по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора.

Формула Постоянной Арендной платы определяется по следующей формуле:  $Ал = А0 + А1 + А2$ , в рублях, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения), где:

Ал – величина Постоянной Арендной платы;

А0 – основная часть Постоянной Арендной платы;

А1 – рублевого эквивалент 53 500 (пятьдесят три тысячи пятьсот) долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения);

А2 – переменная часть Постоянной Арендной платы, зависящая от фактически выручки, и определяется по формуле:  $А2 = В * 0,04$  – рублевого эквивалент 53 500 (пятьдесят три тысячи пятьсот) долларов США по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения), где:

В – фактически выручка Арендатора от розничной торговли в Помещении, за календарный месяц, предшествующий отчетному, включая НДС. Выручка определяется исходя из поступлений, связанных с расчетами за реализованные Арендатором в Помещении товары (работы, услуги), совершенных путем наличных расчетов, проведенных через кассовый или расчетный терминал, а также с использованием банковских карт.

Отрицательный величина В принимается равной нулю.

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



Документ аренды помещений от «28» августа 2013 г. № 47-00

сообщить об этом Арендатору с предоставлением соответствующих документов. Если иное не будет дополнительно письменно согласовано Сторонами, в случае перепада Арендодателем на систему налогообложения, предоплачивающую уплату НДС (с системы налогообложения, на предоплачивающей 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, предоплачивающей 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 основной части Постоянной арендной платы (Ая) Отчет в товарно-оборотной форме – Отчет за истекший месяц, подписанный в двух экземплярах на фирме, 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 основной 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 периодами 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 невозможности осуществления Арендатором розничной торговли алкогольной продукцией в Помещении, и это не будет связано с действиями бездействиями Арендодателя и Арендатора, с момента аннулирования лицензионного задания 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 (дата 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 равным 31 (тридцать один) рубль за 1 доллар США, а максимальный курс – 37 (тридцать семь) рубль за 1 доллар США.

**Переменная Арендная плата:**

9.15. Размер Переменной Арендной платы определяется исходя из объема фактически полученных и отпущенных от Арендатора Коммунальных ресурсов по тарифам единых общедоступных Зданий 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 полученных в Помещении Коммунальных ресурсов, – пропорционально занимаемой Арендатором площади в Здании.

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

9.18. Переменная Арендная плата за Коммунальные ресурсы по которым у Арендатора имеются индивидуальные приборы учета, включает Арендатором ежемесячно не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за отчетным месяцем. По остальным Коммунальным ресурсам Переменная арендная плата включается 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 оказания услуг по Аренде (с расшифровкой расчета Переменной арендной платы) за отчетный 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 акта без.

9.23. При прекращении действия Договора Арендная плата в любое иное платимую, уплаченную Арендатором по Договору сверку периода фактического пользования Помещением, подлежит возврату Арендатору в течение 10 (Десяти) рабочих дней при условии отсутствия иных неисполненных Арендатором платежей обязательств по Договору.

9.24. Переменная 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. № 47-00

(Приложение №6), из расчета занимаемой Арендатором площади в Здании и оплачивается Арендатором на основании выставленного счета 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 Переменной 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. Обеспечительным платежом является денежная сумма, перечисляемая Арендатором Арендодателю для целей обеспечения надлежащего исполнения обязательств Арендатора по уплате Арендной платы и подотчетной возврату Арендатору в соответствии с условиями настоящего Договора. Обеспечительный платеж является способом обеспечения обязательств по Договору, установленным Сторонами в соответствии со статьей 309 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 рублевым эквивалент 187 000,00 (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 возмещенной Арендатором.

9.29. Арендатор обязуется перечислить Арендодателю соответствующий 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 совершением в день получения Арендатором уведомления о его совершении. Одновременно с этим Арендодатель вправе ограничить доступ в Помещение отпущенным 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 осуществлением нарушения 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 по нему и при условии отсутствия у Арендатора задолженности по Арендной плате и иным неисполненным Арендатором платежам, предусмотренным Договором. При этом Арендатор вправе при оплате последних месяцев Аренды учесть сумму Обеспечительного платежа, и 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 Помещения (см. п. 11.4.1 Договора), Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента прекращения действия Договора.

**10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

10.1. В случае нарушения Органами власти на Арендаторов административного штрафа за нарушение, связанное с неисполнением действий (бездействия) 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 вступлении вступлении Арендодателем в 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 или просрочку 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 электрической, тепловой или водоснабжения в точном подолжении 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 30 000 (тридцать тысяч) рублей за один день нарушения, если такое нарушение длилось, более одного часа в сутки.

10.7. В тех случаях, когда в результате описанных в п. 10.8 Договора нарушений Арендодателем Арендатор не сможет использовать Помещение в соответствии с условиями использования в объеме более 3 (Двух) часов в сутки, помимо уплаты Арендодателем неустойки Арендатор за те дни, когда невозможно было использовать Помещение, возмещается за внесением Арендной платы. При этом, основанием для применения настоящего положения 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. № 07-09

использование Помещения Арендатором, Арендодатель не обязан взыскать плату своего уполномоченного представителя для заключения такого Акта или будет уполномочен от его подписания, то такой Акт подписывается в одностороннем порядке Арендатором с отсылкой о нем в Арендодателю или о других лицах, по которым Акт не был подписан Арендодателем. Такой односторонний Акт будет являться основанием для освобождения от внесения Арендной платы за соответствующий период независимо фактического использования Помещения.

10.7. При нарушении Арендодателем любой из обязанностей, указанных в п.7.10, 7.16, 7.20 Арендной платы в период действия нарушения будет составлять 80% (Восемьдесят процентов) от размера основной части Поставной Арендной платы, действующей в указанный период. Кроме того, поровенная часть Поставной Арендной платы в указанный период начислению не подлежит (для расчета Поставной Арендной платы не принимается, с основной частью Поставной Арендной платы не суммируется).

10.8. При нарушении Арендодателем любой из обязанностей, указанных в п.7.23 Договора, Арендодатель единолично уполномочивает Арендатора штраф в размере основной части Поставной Арендной платы, действующей на момент выявления Арендатором нарушения. Помимо этого размер основной части Поставной Арендной платы в период наступления допустимого нарушения будет составлять 80% (Восемьдесят процентов) от размера основной части Поставной Арендной платы, действующей в указанный период. Кроме того, поровенная часть Поставной Арендной платы в указанный период начислению не подлежит (для расчета Поставной Арендной платы не принимается, с основной частью Поставной Арендной платы не суммируется).

10.9. При нарушении Арендатором п. 8.13 Договора Арендатор уполномочивает Арендодателя взыскать в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за каждый день выявленного нарушения.

10.10. В случае нарушения Арендатором п. 8.21 Договора Арендатор уполномочивает Арендодателя взыскать в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за каждый день выявленного нарушения.

10.11. Обязанность по уплате неустойки, штрафа возникает с момента получения уведомления Стороной соответствующего требования. Про отом 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 существенно 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 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения Арендатором письменного уведомления от Арендодателя его не устранил, 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 (Семь) 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 за счет общих коммунальных ресурсов: электроснабжения, отопления, водоснабжения, или если на было обеспечено водоотведение из Помещения в соответствии с **Приложением №3** к Договору, а также если в отсутствие встречного на исполнение 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 таковым местом в течение дня, если оно длится в течение 3 (Три) 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 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения Арендодателем письменного уведомления от Арендатора его не устранил, 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 (Шестидесяти) календарных дней с момента получения уведомления Арендатора о наличии данного нарушения;

11.6.2. в случае неадекватности действительности данного Арендодателем вето-либо на заключенный или гарантированный в разделе 3 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 им по вине Арендатора, или

Датум выдачи копии повешенной от «08» августа 2013 г. № 07-09

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

11.6.4. Арендодателем оговаривается транспорт, доставка неэквивалентное использование Помещения Арендатором согласно Разрешенному использованию более 10 (Десяти) календарных дней подряд;

11.7. В случае досрочного расторжения Договора по основаниям, указанным в п.п. 11.1, 11.4, Договора, 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, помимо соблюдения обстоятельств непреодолимой силы, что означает чрезвычайные события или обстоятельства, которые непредвидены Сторонами и которые Стороны не могли предотвратить или предотвратить разумными средствами, включая, в частности, стихийные бедствия, войну, революции, мятеж, гражданское восстание, недоброжелательное вторжение иностранных, гражданских сил, террористические акты, ядерный дестабилизирующий или иные акты в связи с национальной чрезвычайной ситуацией, террористические акты, ядерный взрыв, радиационный или химическое заражение, ионизирующее излучение, и любые другие обстоятельства, возникающие или радиально изменяющие ситуацию, 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, ссылающиеся на обстоятельства непреодолимой силы, обязаны доказать действительность этих обстоятельств предоставлением справок, выданных Торгово-промышленной палатой.

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

**13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. В настоящем Договоре применяется право Российской Федерации.

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

13.3. Услуга права по Договору взаимно только по согласию обеих Сторон.

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

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

13.6. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) идентичных по содержанию экземпляра: по одному экземпляру для Арендодателя и Регистраторского органа, оставшихся 2 (два) экземпляра – для Арендатора.

13.7. После подписания Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, составленная с намерением по заключению, или иное иное касающиеся 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 и раздела. Разделы состоят из пунктов (п.) и подпунктов (пп.). Неоплаченной частью Договора являются подписанные Сторонами в его исполнение Приложения и Дополнительное соглашение.

- 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 Выпуска и ресепции 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**

Арендодатель: ООО «ЭМ Проект»	Арендатор: ООО «Пента»
Место нахождения (фактический адрес): 127050, Москва, ул. Образцова, д.7	Место нахождения (фактический адрес): 197374, Санкт-Петербург, ул. Саушкина, д.112
ОГРН 111744889595, ИНН 7718754879,	ОГРН 007803248605, ИНН 7814169471,
КПП 771501001, ОКНУ 92031118	КПП 780500001, ОИПО 71385386
ЗАО «Росинтербанк»	Выпуск ОПЕРУ ОАО Банк ИТБ в Санкт-Петербурге
р/с 4070 2810 7000 5010 2256	Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург,
к/с 3010 1810 7000 0000 0518	ул. Большая Морская, д. 30, лит. А.



Данные аренды имущества поквартир от «08» августа 2013 г. № 87-09

в отделении №2 Московского областного территориального управления Центрального Банка РФ  
 ИНН 504580318


рас 4070 2810 0380 0000 4574  
 к/с 3010 1810 2000 0900 0794  
 БИК 044030704

Генеральный директор: Борискин Е.А.  
 Финансовый директор: Паненик Я.П.А.  
 «20» Август 2013 г.  
 Директор по развитию формата супермаркет: Данил Ромбецов



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

Исходящий номер: 40  
 Дата приема: 27.08.2013  
 Квитанция: 20-00-30/073/2013-109  
 Реквизиты: 3-01-06-01



Сделка № 02.08.13/1  
 08.08.13



Акт приема-передачи Помещения в Аренду  
 «20» сентября 2013 г.  
 г. Егорьевск Московской области

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

1. В соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений от 08.08.2013 года № EG-09 (далее – Договор) Арендодатель передал, а Арендатор принял в Аренду Помещение, расположенное на первом этаже Здания по адресу: Московская обл., г. Егорьевск, ул. Советская, д.4, стр.4, в составе нежилого помещения и площади, указанных в п. 1.4 Договора и дополнительных соглашениях к нему в редакции на дату подписания настоящего Акта.
2. 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.
3. Показания приборов учета, объемы потребленных Арендатором коммунальных ресурсов будут определяться на основании прибора учета, устанавливаемых в Помещении Арендатором.
4. Настоящий Акт подписан в двух экземплярах и является неотъемлемой частью Договора.

СДАЛ: Арендодатель: ООО «2М Проект»      ПРИНЯЛ: Арендатор: ООО «Лента»

        
 Паненик М.Ю.








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 паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно жить», 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 по недвижимости Мясина Михаила Юрьевича, действующего на основании доверенности от 07 февраля 2017 года, зарегистрированной в реестре № 4-10602, 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 паев Зарыткого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Активно жить» на здание (Новое здание, Малая «Самовая»), расположенное по адресу: Московская область, Егорьевский р-н, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, строение 4 (кадастровый номер: 50:30:0000000-1729) (далее по тексту – «Объект недвижимости»), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50:30:0000000:1729-50/030/2017-16 от 20.07.2017, и переданной Объекта недвижимости в доверительное управление 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 паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно жить» (ОГРН 107759966758, ИНН 5010177282/7413/770401001), зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, о местонахождении по адресу: 119435, город Москва, Большой Савинский 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 (Ап), в месяц.

Расчет Постоянной Арендной платы осуществляется по следующей формуле:  $Ап = Ао + Ае$ , в рублях, где:

- Ап – сумма полной Постоянной Арендной платы;
- Ао – основная часть Постоянной Арендной платы;
- Ао – 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);
- Ае – переменная часть Постоянной Арендной платы, зависящая от валовых выручек, и определяемая по формуле:  $Ае = В * 0,04 - Ао$ , где:
- В – фактическая выручка Арендатора от розничной торговли в Помещении, за календарный месяц, представляющий отчетному, 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 Ае 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 паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно жить» Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Савинский переулок, дом 12, строение 18 ОГРН 107759966758, ИНН 7723627413, 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 расположенная на первом этаже Здания нежилых помещений общей площадью 1340,8 кв. м, и именован: 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 инвестиционных фондах».

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

5. Стороны пришли к соглашению, что Переменная Арендная плата за потребленные Коммунальные ресурсы 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 отопление 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 исключительной принадлежностью Арендатора, 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 немедленно 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 паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно жить» Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Савинский переулок, дом 12, строение 18 Адрес для почтовых отсылок: 119435, город Москва, Большой Савинский переулок, дом 12, строение 18 ОГРН 107759966758, ИНН 7723627413, 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 1037103048808 ОКПО 71380388 Филиал ОПЕРУ ПАО Банк БТБ в г. Санкт-Петербурге Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская д. 30, лит. А БИК 044503001 р/с 4070251033800004574 и/с 30101810200000000623
М.П.  Ю.А. Кортовой	М.П.  Мясин М.Ю.

Дополнительное соглашение № 1 от 05.03.2012 г. к Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09



Приложение № 1  
К Дополнительному соглашению № 1 от 05.03.2012 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 «ЖСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Активо пай»	ООО «Лента» Юридический адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, улица Садовая-Кавказская 112, литер Б
 Ю.А. Короткова	 М.И.У.



Прошито, пронумеровано, скреплено печатью 3 (три) листа.  
От Арендодателя  
Генеральный директор  
Короткова Ю.А.

От Арендатора  
Директор по активам недвижимости  
Маскин М.Ю.

г. Москва Договор аренды № 45/19-4 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 Александрович 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, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, водоотведение 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 подразделением Арендатора в течение срока аренды по настоящему Договору; в целях приведения Помещений в соответствие с потребностями Арендатора согласно условиям настоящего Договора.

#### 1. Предмет Договора

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

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

1.2. На момент заключения настоящего Договора Помещения, сдаваемые в аренду, в составе указанного выше Здания, принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Активно пять» на праве общей долевой собственности, доверительное управление которым осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами», (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости и отнесенный объект 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, коммерческих и иных целей в соответствии с назначением арендуемого объекта.

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

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

#### 2. Порядок передачи Помещений

2.1. Передача Помещений от Арендодателя Арендатору оформляется Актом приема-передачи 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 несовершенно, Арендодатель вправе требовать внесения платы за аренду за все время просрочки, а также возмещения убытков, понесших у Арендодателя при несовершенном 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 организации 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 электрической, инженерно-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 стендов), при соблюдении условий пункта 3.2.16 настоящего Договора. Местоположение вывески в письменной форме согласовывается Арендодателем. Досудебная претензия за размещение указанной информации с Арендатора в пользу Арендодателя не принимается.

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



передаче Помещений в аренду.

3.1.7. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору, исполнившему свои обязанности надлежащим образом, преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора аренды на новый срок при прочих равных условиях. Для реализации этого права Арендатор не позднее, чем за 60 (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 принадлежащих 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 путем направления по адресу Арендатора, указанному в Договоре, курьерской службой или ценным письмом с уведомлением о вручении. Моментом передачи указанных документов является получение данных документов уполномоченным представителем Арендатора.

3.1.10. Арендодатель имеет право приостановить предоставление коммунальных ресурсов и иных услуг на период, в течение которого Арендатором нарушаются обязательства, предусмотренные настоящим Договором, не 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 своими действиями 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 пролегающих 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 электроустановок Помещений в соответствии с действующими Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭЭП). Арендатор обязуется обеспечить безопасную эксплуатацию оборудования, относящегося к системе электроснабжения, не изменять схемы электроснабжения Помещений без согласования с Арендодателем, не допускать перегрузки системы электроснабжения и ее отдельных компонентов путем подключения избыточного количества потребляющих 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 принял за счет собственных средств и с согласия Арендодателя улучшения переданных в аренду Помещений, неотделимых без вреда для Помещений, Арендатор не имеет права после прекращения действия 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 возмещает их за свой счет своими силами или силами третьих лиц, либо в течение 20 (Двадцати) дней на основании письменного требования Арендодателя возмещает последние 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 действующего законодательства Российской Федерации в области размещения рекламы и получения при необходимости официального разрешения на размещение рекламы (рекламной информации) в коммунитных органах.

3.2.18. Арендатор вправе при наличии письменного разрешения Арендодателя указывать адрес Помещений в своих рекламах 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 938 333 (Девятьсот тридцать восемь 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, возмещению не подлежит. Неотделимые улучшения, к которым в том числе относят системы освещения, кондиционирования, пожарной сигнализации и пожаротушения, остаются за Арендодателем.

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

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

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

4.6. Арендодатель, в случае неисполнения Арендатором обязательств, указанных в пп.п. 3.2.3-3.2.7, 3.2.10-3.2.17 настоящего Договора, повлекшего причинения ущерба Помещением и/или иному имуществу Арендодателя, производит возмещение причиненного ущерба из Обеспечительного платежа с последующим письменным уведомлением Арендатора об этом в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты 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 Помещение, либо размещения сетевых выводов Арендатора на Здании или на Прилегающей территории, стоимость электроэнергии, потребленной таким оборудованием и сетевыми выводами 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 освещению Сторм, 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 вводить 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 сдать Помещения по Акту возврата нежилых помещений (Приложение №4 настоящего Договора) в соответствии с п.2.3. настоящего Договора.

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

- 5.3.1. по инициативе Арендодателя не 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 переданных в аренду Помещений ухудшено, 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 Помещения представителей Арендодателя или представителей организаций по ремонту и обслуживанию зданий согласно п.3.1.1. настоящего Договора.

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

5.3.2. по инициативе Арендатора по истечении 60 (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 Помещения в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования;
- если Арендатор не может использовать Помещения по назначению, указанному в п.1.4. настоящего Договора.

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

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

5.5. Стороны 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 (Три) раз подряд. Автоматическая пролонгация краткосрочного договора аренды является добровольным принятием на себе Сторонами обязательства, 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 откажется от своего права собственности на указанное имущество и примет на себя всю ответственность за имущество любого третьего лица,

7

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

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

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

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, подлежащей 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 Стороной своих обязательств по Договору.

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

7.4. Если наступившие обстоятельства, указанные в п.7.1. Договора, и их последствия продолжают действовать более 2 (два) месяца, 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, имеют юридическую силу.

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

9.4. Приложения к настоящему Договору:

- 1) Постовые планы с отмеченными на них границами Помещений (Приложение №1);
- 2) Копия Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимость (Приложение №2);
- 3) Акт приема-передачи нежилых помещений в аренду (форма) (Приложение №3);
- 4) Акт возврата нежилых помещений (форма) (Приложение №4).

#### 10. Адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. с закрытым паевым инвестиционным фондом «Активно жить»	Индивидуальный предприниматель <b>Набиев Асламхужа Буевонович</b>
Адрес: 119435, город Москва, Битовый Сашицкий переулок, д. 12, стр. 1Ф	ИНН: 504707817567, ОГРНИП: 317505000006698
ИНН: 7723627413, КПП: 770401001	Паспорт: 46 14 677346, выдан Отделением по городскому округу Фрязино Межрайонного ОУФМС России по Московской области 29.10.2014
р/с: 4070181000000000455	Адрес: 141195 Россия, Московская область, Фрязино, ул.60 лет СССР, д.1, кв.126
в Банке ГТБ (АО)	
БИК: 044525823	

к/с: 30101810200000000823  
E-mail: [rem@kapsital-ant.ru](mailto:rem@kapsital-ant.ru)

Короткова Ю.А./

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

Набиев А.Б./







Приложение №3  
к Договору аренды № 15/19-10  
от 08.10.2019

**АКТ<sup>1</sup>**  
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 Аслимхужда 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 Аслимхужда Бустанович

 /Короткова Ю.А./

 /Набиев А.Б./

<sup>1</sup> в случае необходимости форма акта может собираться путем информаций, право не указано в настоящем приложении

Приложение №4  
к Договору аренды № 15/19-10  
от 08.10.2019

**Акт возврата<sup>1</sup>**  
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 Аслимхужда 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»

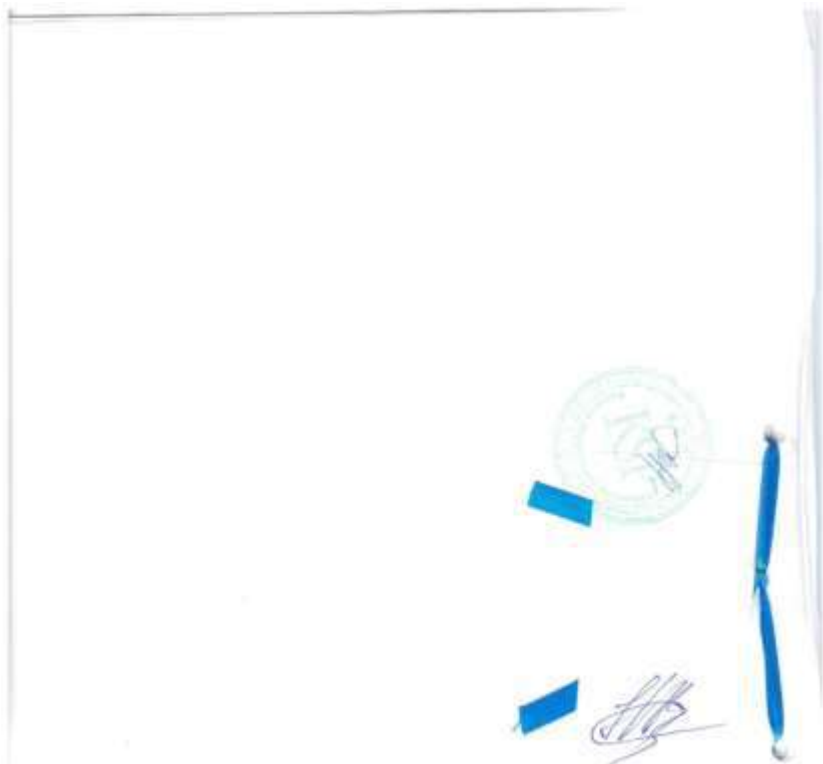
Арендатор  
ИП Набиев Аслимхужда Бустанович

 /Короткова Ю.А./

 /Набиев А.Б./

<sup>1</sup> в случае необходимости форма акта может собираться путем информаций, право не указано в настоящем приложении



АКТ<sup>1</sup>

приема-передачи нежилых помещений в аренду.

Московская область, г.Егорьевск

08 октября 2019 года

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

Индивидуальный предприниматель **Набиев 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 новые 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 кабинет №№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 коммуникаций, находящихся в нежилых помещениях.
5. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для Арендодателя и Арендатора.

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

Арендатор  
ИП **Набиев Аслюхузда Бустонович**

  
\_\_\_\_\_  
/Короткова Ю.А./

  
\_\_\_\_\_  
/Набиев А.Б./

<sup>1</sup> в случае необходимости форма акта может содержать новую информацию, кроме не указанную 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 №: 407031810900000000187  
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» Гилершова 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  
в/с: 407031810900000000455  
в «Газпромбанк» (Акционерное Общество)  
к/с № 3040181102609000000823  
БИК 0445252823

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

**ВЫГОДПРИОБРЕТАТЕЛЬ:**

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 протекцию 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 дверных проемов); - встроенные и являющиеся 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; - подвальные 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 часть), поврежденного/утраченного (погибшего) в результате наступления страхового случая, до момента его восстановления и капитального состояния, в котором такое 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 транспортного, монтаж, установку и наладку имущества (его узлов, частей и элементов), которыми заменяется (должно 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 относящегося 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 риска, указанного ниже (от одного риска или любой их совокупности), произошедших на территории страхования в период действия страхования по настоящему Полису:

СОГЛАСОВАНО: Акционер УА Герасим П.С.

СОГЛАСОВАНО: Акционер УА Герасим 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. Варьез газа, употребленного в бытовых целях, в соответствии с п. 2.3.3. Правил страхования
4. Варьез 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 иными жидкостями, или газами, или пеной, или порохами 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 (места) 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.157 УК РФ);
  - б) уничтожения или повреждение имущества по неосторожности (ст.158 УК РФ);
  - в) хулиганство (ст.213 УК РФ);
  - г) вандализм (ст.214 УК РФ).
9. Навезд наземных транспортных средств, в соответствии с п. 2.3.10. Правил страхования
10. Падение летательных аппаратов, деталей 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 кустарников, глыб льда и снега и иных предметов, в соответствии с п. 2.3.13. 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 «Объекты страхования» по Секции №1 «Страхование имущества» настоящего Полиса

**СЕКЦИЯ №2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Имущество, указанное в разделе «Объекты страхования» страховых сумм 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 21.09.2019 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: Андреев Андрей П.С.

Все изменения в условия настоящего Полиса в период его действия могут вноситься по соглашению сторон, с письменного заявления Страхователя или Страхованного, 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 («классовые риском»).
2. Заявление-выпросник.
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 по наступлению страхового случая, имеется на официальном сайте РОСГОССТРАХ - [www.rgs.ru](http://www.rgs.ru), а также указанную информацию можно позвонив по круглосуточному номеру телефона ПАО СК «РОСГОССТРАХ» 8-800-200-0-800.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**СТРАХОВЩИК:**

ПАО СК «Росгосстрах»

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

полномочия указанные в Полисе Правильно оформлены, ознакомлен с ними, и подтверждаю, выполняя обязанности Страхователя, в соответствии с условиями настоящего Полиса.

И.А. Коробков  
Генеральный директор, на основании устава.



СОГЛАСОВАНО: Андреев Андрей П.С.

Границы расширенного интервала значений  
скидки на торг

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

280

Типичные сроки экспозиции по данным оценщиков

Таблица 120

Класс объектов	Типичный срок экспозиции, мес.		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Активный рынок</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7	6	7
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8	7	8
3. Высококласная торговая недвижимость	7	7	8
<b>Неактивный рынок</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13	12	14
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14	13	15
3. Высококласная торговая недвижимость	13	12	14

197



Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки при различной численности населения в городах расположения объекта оценки и объекта аналога.

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

Таблица 26

Город расположения объекта оценки		Город расположения объекта аналога													
		15-25 тыс. чел.	25-40 тыс. чел.	40-60 тыс. чел.	60-90 тыс. чел.	90-135 тыс. чел.	135-200 тыс. чел.	200-280 тыс. чел.	280-420 тыс. чел.	420-630 тыс. чел.	630-950 тыс. чел.	950 - 1 400 тыс. чел.	1 400 - 2 100 тыс. чел.		
Город расположения объекта оценки	15-25	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64	0,61		
	25-40	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64		
	40-60	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67		
	60-90	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70		
	90-135	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73		
	135-200	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77		
	200-280	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80		
	280-420	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84		
	420-630	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87		
	630-950	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91		
950 - 1 400	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96			
1 400-2 100	1,63	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00			

101

цен предложений к среднему значению по всей соответствующей выборке.

Как и при использовании любой модели, следует учитывать, что приведенные ниже зависимости имеют свои области применения. Это относится, прежде всего, к диапазону значений численности населения, который ограничен значениями интервалов, указанных в матрице.

**Земельные участки, расположенные в различных территориальных зонах города**

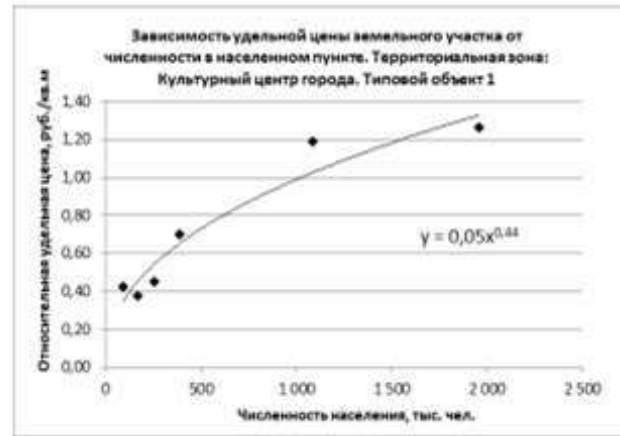


Рис. 19.

111



Коридорный коэффициент, коэффициент арендопригодной площади на 01.04.2019 года

Коридорный коэффициент учитывается в стоимости долевой недвижимости при расчете арендной платы, поскольку вносит поправку на дополнительные расходы...

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади долевой недвижимости и арендопригодной площади. Коэффициент равен 0,5 для объектов недвижимости...

Важно отметить, что коэффициент рассчитывается на основе сопоставления технической документации объектов по состоянию на 01.04.2019 года.

Table with 5 columns: №, Назначение и класс объекта, Классовый коэффициент, Среднее значение, Классификация арендопригодной площади. Contains data for various object classes and their corresponding coefficients.

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

Table showing expected current yield and confidence intervals for different object classes. Columns include Class of objects, Average, and Confidence Interval.

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет Таблица 34

Table showing the boundaries of the expanded interval for expected current yield for different object classes. Columns include Class of objects, Average, and Expanded Interval.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной численности населения в городах  
расположения объекта оценки и объекта аналога.  
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

Таблица 25

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога											
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950 - 1 400	1 400- 2 100
15-25	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64	0,61
25-40	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67	0,64
40-60	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70	0,67
60-90	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73	0,70
90-135	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77	0,73
135-200	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80	0,77
200-280	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84	0,80
280-420	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87	0,84
420-630	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91	0,87
630-950	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96	0,91
950 - 1 400	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00	0,96
1 400-2 100	1,63	1,56	1,49	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,14	1,09	1,05	1,00

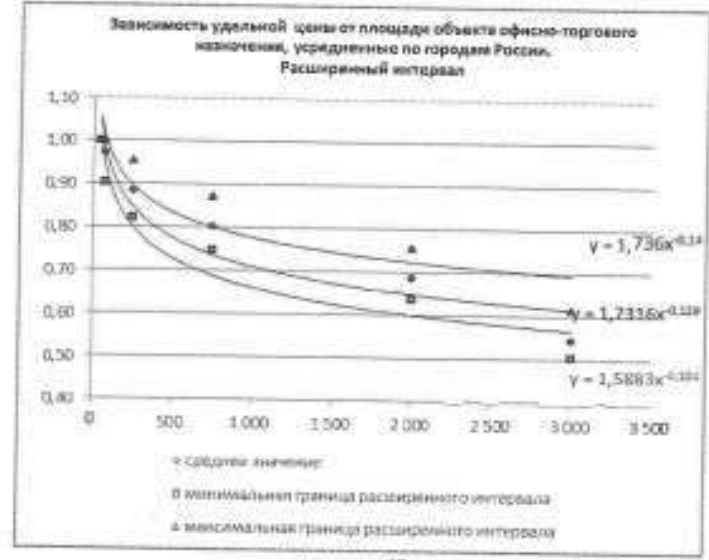


Рис. 49<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается длиной моделью 50 кв.м

## 12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

### 12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 121

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

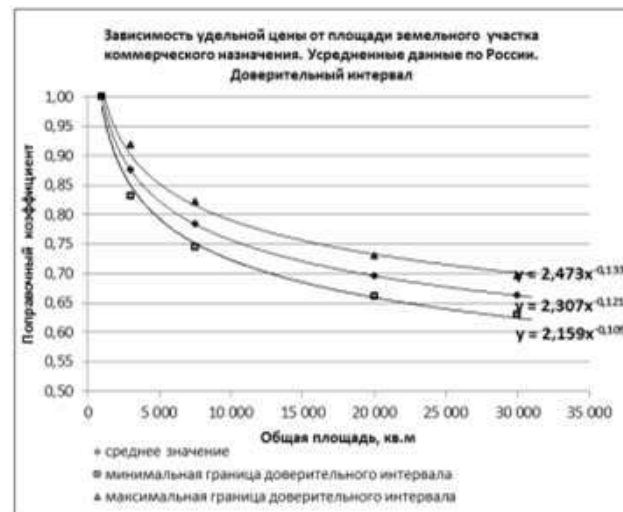


Рис. 19

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 1000 кв.м (0,1 га)

### 3.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 18

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	19,0%	17,4%	20,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	20,5%	19,2%	21,8%

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

Таблица 19

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	11,8%	22,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	19,0%	13,1%	24,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	20,5%	14,4%	26,6%

57

### 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



### 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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высококлассная 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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	6,9%	18,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,6%	6,2%	16,9%

### 8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

#### 8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 168

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



## Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода


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

Недвижимость в Воскресенске > Коммерческая > Продажа здания в Воскресенске > Цемгигант мкр > Новорязанское шоссе > улица Ленинская

вчера, 21:55 24 просмотра, 2 за сегодня

**Здание (В), 2 140 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Воскресенск, Цемгигант микрорайон, ул. Ленинская, 22. [На карте](#)  
 Новорязанское шоссе, 92 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



1 фото

Площадь	Этажность	Класс	Год постройки
2 140 м <sup>2</sup>	2 этажа	В	2007

150 000 000 ₽  
 70 094 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO  
**Дмитрий Бушнев**  
 Мир Удовольствий  
 Нет отзывов  
 Опыт работы с 1997 года  
 Еще 15 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).

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

## Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

2404

← → ↻ 🏠 🌐 pkk5.rosreestr.ru/#x=4314403.976736226&y=7410650.902014141&z=18&text=55%2C250852%2038%2C756989&type=1&app=search&opened=1

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА 0072404

Участки 55,250852 38,756989

**Земельные участки** 1

1. 50:29:0072502:29  
 обл. Московская, р-н Воскресенский, т/пос Восресенск, г. Воскресенск, ул. Ленинская, дом 22  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	50:29:0072502:29
Кад. квартал:	50:29:0072502
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Воскресенский, т/пос Восресенск, 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

ЕЗКО © Росреестр 2010 | ПНК © Росреестр 2010-2015 30м

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

## Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ 🏠 [elektrostal.cian.ru/sale/commercial/216387814/](https://elektrostal.cian.ru/sale/commercial/216387814/) 📄 🔍 ☆ 📧 📞 📱 📺 📷 📹

Недвижимость в Электростали → Коммерческая → Продажа зданий в Электростали → Горьковское шоссе → Южный → улица Победы


17 окт, 13:03 👁 102 просмотра, 0 за сегодня

Р Платное


### Здание (A+), 600 м<sup>2</sup>

Московская область, Электросталь, мкр. Южный, ул. Победы, 1 [На карте](#)  
 Горьковское шоссе, 45 км от МКАД

❤ В избранное
↶
✍
📎
🌐
🔗
⚠ Пожаловаться



📷 22 фото



**600 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**2 этажа**  
Этажность

**A+**  
Класс

Самое лучшее место в Электростали!!! Стоит на Бетонке, напротив макдак, рядом парк, самая оживленная улица Победы!!!! Отдельностоящее здание с инженерией и хорошим ремонтом!  
 Цоколь: кабинеты, су, холодильные комнаты, душевая, лифт. Первый этаж: зал 150м.су, отдельный вход, пост разгрузки, подсобное помещение. Второй этаж: зал 150м.дса кабинета, подсобка, два су. Конструкция позволяет надстроить еще 2-3 этажа!!! Здание находится на 10 сотках земли, земля в собственности, есть прилегающая площадь под автостоянку, летнее кафе, установку павильонов!!! Крепко сидят сетевые арендаторы, все помещения сданы!!!! Идеально для арендного бизнеса, ресторана быстрого питания, банка, супермаркета!!!

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

**45 000 000 Р** 📈 📉

75 000 Р за м<sup>2</sup>

---

ID 14876991

**+7 925 596-35-30**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ШАН. 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=4278565.207490561&y=7512744.482209107&z=17&text=55%2C769695%2038%2C435608&type=1&app=search&opened=1

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 55,769695 38,435608

Земельные участки <sup>1</sup>

1. 50:46:0030101:6538  
 Московская область, город Электросталь, ул. Победы, дом 1  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	50.46.0030101.6538
Кад. квартал:	50.46.0030101
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская область, город Электросталь, ул. Победы, дом 1
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 807 354,20 руб.
Уточненная площадь:	926 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
по документу:	для размещения объектов торговли

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПНК © Росреестр 2010-2015 60м

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

## Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода


sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/168447047/

Недвижимость в Сергиевом Посаде: Коммерческая > Продажа зданий в Сергиевом Посаде > Сергиев Посад: Череповец шоссе > Ярославское шоссе > метро ВДНХ > Кооперативная улица

9 окт, 13:25 460 просмотров, 0 за сегодня

**Здание, 483 м<sup>2</sup>**  
 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 Поделиться Пожаловаться



4 фото

**483 м<sup>2</sup>** 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 магазин. Смешные цены, ежемесячные арендные платежи составляют 385 000 рублей. Кадастровый номер: 50:05:0070406:3259.

Узнайте больше

**35 000 000 Р**  
 72 464 Р за м<sup>2</sup>

Про  
**Александр Кириллов**  
 Квадратный Метр  
 Нет отзывов  
 Опыт работы с 2011 года  
 Еще 5 объектов

**+7 909 974-00-66**  
 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 сравнительного подхода

**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 населенных 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

ЕЗКО © Росреестр 2010 | ПНК © Росреестр 2010-2015

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

## Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода


elektrostal.cian.ru/rent/commercial/214587939/

19 окт, 14:21 просмотров, У за сегодня


### Свободное назначение, 40 м<sup>2</sup>

Московская область, Электросталь, мкр. Восточный, Спортивная ул., 25А [На карте](#)  
 Горыновское шоссе, 44 км от МКАД

В избранное [←](#) [↻](#) [📄](#) [📧](#) [🔔](#) [👤](#) [🔒](#) [Поналоваться](#)



4 фото



**40 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**2 из 2**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Отличительными признаками являются:

- Первая линия;
- аренда от 20 до 150 кв.м (выделение необходимой площади путем установки перегородок)
- залная планировка
- отдельно стоящее здание;
- отличное состояние;
- свободная планировка;
- центральное отопление, водоснабжение.

соседи-арендаторы  
 1 этаж - Красное и Белое, Папа Джонс(пищерня)  
 2 этаж - Wildberries(интернет-магазин), Парикмахерская, DPD - OZON(пункт выдачи)

[Отзыв о сайте](#)

**32 000 Р/мес.** ↑

9 600 Р за м<sup>2</sup> в год

✔ PRO

**Агентство Регионального Развития**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2016 года  
 Еще 112 объектов

**+7 916 830-31-34**

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 доходного подхода


← → ↻ 🏠 🔒 elektrostal.cian.ru/rent/commercial/214587945/ 📄 🔍 ☆ 📧 📞 📺 📷 📱 🌐 ⋮

Недвижимость в Электростали | Коммерческая | Аренда торговых площадей в Электростали | Торьяновское шоссе | Центральная | Фрязовское шоссе

19 окт, 19:22 👁 21 просмотр, 1 за сегодня

**Торговая площадь, 80 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Электросталь, мкр. Центральный, Фрязевское ш., 50 [На карте](#)  
 Горьковское шоссе, 43 км от МКАД

❤ В избранное 🔄 📄 👤 📞 📧 ⚠ Пожаловаться



📷 4 фото

**80 м<sup>2</sup>** **Свободно**  
 Площадь Помещение

Основные характеристики и преимущества помещения:

- отдельно стоящее здание;
- первая линия;
- погрузка, разгрузка через запасной выход;
- центральное отопление, водоснабжение, канализация;
- холодная вода;
- своя парковка;
- хорошие возможности для рекламной вывески;
- интернет.

👤 [Узнать больше](#)

**64 000 ₽/мес.**  
 9 600 ₽ за м<sup>2</sup> в год

PRO  
 Агентство Регионального Развития  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2016 года  
 Еще 112 объектов

**+7 916 830-31-34**

📱 СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, сообщите, 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

19 окт, 13:49 19 просмотров, 1 за сегодня

**Свободное назначение, 120 м<sup>2</sup>**  
 в торговом центре «Анже»  
 Московская область, Электросталь, мкр. Северный, просп. Ленина, 2к5. На карте  
 Горьковское шоссе, 41 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



3 фото

**120 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 3**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Отдельными плюсами являются:  
 - СВОЙ отдельный ВХОД;  
 - первая линия;  
 - отдельно стоящее здание;  
 - хорошее состояние;  
 - 18 кВт;  
 - отдельный вход;  
 - центральное отопление;  
 - телефон, интернет.

Учтите былые

**120 000 руб./мес.**  
 12 000 руб за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены  
 УСН; без комиссии

PRO  
**Агентство Регионального Развития**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2016 года  
 Еще 112 объектов

**+7 916 830-31-34**

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 №1 для расчета стоимости прав на земельный участок

← → ↻ 🏠 [noginsk.cian.ru/sale/commercial/189876361/](https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/189876361/) 📄 🔍 ☆ 📱 📺 📺 📺 📺 📺 📺


Недвижимость в Ногинске > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Ногинске > Горьковское шоссе > Шелковское шоссе

8 окт, 12:25 232 просмотра, 0 за сегодня

**Коммерческая земля, 10 сот.**

Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. Ремесленная [На карте](#)  
 Горьковское шоссе, 37 км от МКАД Шелковское шоссе, 48 км от МКАД

❤ В избранное 🔄 📄 📍 📞 📧 ⚠ Пожаловаться



6 фото

**10 сот.** **Земли промышленности**  
 Площадь Категория

Горьковское шоссе, 37 км от МКАД, Московская область, г. Ногинск, ул. Ремесленная черта города. Продается земельный участок 10 соток. На участке подведены все центральные коммуникации (водоснабжение, канализация, электричество силовой кабель 380 вольт). Территория огорожена забором, имеет два въезда. Участок можно использовать под застройку магазина, производственные цели, и тому подобное, что связано с производством питания. Также есть уникальная возможность приобрести отдельно стоящее здание с дополнительным участком 10 соток, 400 кв. м на сегодняшний день в этом здании выпекают кондитерские изделия, хлеб, что позволит использовать строение как под собственные нужды, так и под арендный бизнес, и уменьшить срок окупаемости. 1 собственник на здание и землю. Документы готовы.

Узнайте больше

**4 999 000 Р** ↑ ↓  
 499 900 Р за сот.

Лариса Демьянова  
 Еще 5 объектов

+7 916 704-66-21  
 +7 916 704-66-23

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 №2 для расчета стоимости прав на земельный участок

← → ↻ 🏠 📍 [noginsk.cian.ru/sale/commercial/216307251/](https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/216307251/) 📄 🔍 ☆ 📱 📺 📧 📞 📷

Недвижимость в Ногинске | Коммерческая | Продавна коммерческих участков в Ногинске | Торговое шоссе  
сегодня, 08:19 | 19 просмотров, 0 за сегодня

**Коммерческая земля, 48 сот.**  
Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. Декабристов [На карте](#)  
Горьковское шоссе, 40 км от МКАД

❤ В избранное 🔄 📄 📍 📷 📞 ⚠ Пожаловаться



📷 6 фото

**48 сот.** **Земли промышленности (можно изменить)**  
Площадь Категория

Участок 4781 кв.м. в собственности. г. Ногинск, ул. Декабристов (малое бетонное кольцо (А-107), с пересечением улицы Декабристов и 1-й Северной ул.) Земли населенных пунктов. Назначение - многофункциональный торговый центр. Утвержденная площадь застройки 30% = 1434 кв.м, этажность 5. Общая площадь объекта 7171,5 кв.м. Есть возможность переделать на жилье или гостиницу в течение 1 месяца при внесении дополнения в ГПЗУ. Согласованы все технические условия: электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

📞 Показать телефон

👤 [Принимать](#)

**21 000 000 Р** ▾  
437 500 Р за сот.  
[Следить за изменением цены](#)  
УСН

РБО  
**Марина Соколова**  
3.7 ★★★★★ 3 отзыва  
Опыт работы с 2009 года  
Еще 10 объектов

**+7 903 267-01-01**  
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 стоимости прав на земельный участок

chekhov.cian.ru/sale/commercial/203431180/

Недвижимость в Чехове · Коммерческая · Продажа коммерческих участков в Чехове · Симферопольское шоссе

8 окт, 13:40 · 296 просмотров, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 6,1 сот.

Московская область, Чехов, Московская ул. [На карте](#)  
 Симферопольское шоссе, 70 км от МКАД

В избранное · Поделиться · Пожаловаться

**3 050 000 Р**   
 500 000 Р за сот.

PRO  
**Роман Миленин**  
 Еще 3 объекта

**+7 965 122-18-91**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. (И оставьте отзыв после звонка)

[Написать сообщение](#)

**6.1 сот.** **Участок поселений**  
 Площади Категория

Продается земельный участок под строительство магазина в центре г. Чехов на ул. Московская!!! Удобный подъезд с дороги! Отличный пешеходный и автомобильный трафик! Получен градостроительный план! Коммуникации центральные! Есть возможность изменить целевое назначение земельного участка!

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

[Отзыв о сайте](#)

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