

25 октября 2018 г.

Отчет №20180525-1

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

25 октября 2018 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 №3 от 17 октября 2018 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 25 октября 2018 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 25 октября 2018 г., составила: **146 161 000 (Сто сорок шесть миллионов сто шестьдесят одна тысяча) рублей, без НДС, округленно, в том числе:**

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: **124 652 000 (Сто двадцать четыре миллиона шестьсот пятьдесят две тысячи) руб., без НДС, округленно**
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216,0 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: **21 509 000 (Двадцать один миллион пятьсот девять тысяч) руб., НДС не облагается, округленно**

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

Сокращения и аббревиатуры

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

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

Объект оценки

- ▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216,0 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120

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

- ▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216,0 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120

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

- ▶ Характеристики объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)

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

- ▶ Для нежилого здания – общая долевая собственность
- ▶ Для земельного участка – 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

Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки

- ▶ Для нежилого здания – доверительное управление, аренда
- ▶ Для земельного участка – доверительное управление

Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 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"
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none">▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо пять»
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 25 октября 2018 г.
Дата осмотра	<ul style="list-style-type: none">▶ 22 октября 2018 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо пять»
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты▶ Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации▶ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях▶ Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам▶ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

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

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

	page
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	28
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	72
Приложения	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 22.10.2018 г., дата оценки 25.10.2018 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

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

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: 113393, г. Москва, ул. Вавилова, д. 17, помещение Б2, офис 7Б
 - 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: NSystemova@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

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

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались

	page
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	19
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	28
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	72
Приложения	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 №3 от 17 октября 2018 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 №20180525-1 от 25 октября 2018 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729 – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216,0 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 25 октября 2018 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 22 октября 2018 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>▶ 151 989 510 (Сто пятьдесят один миллион девятьсот восемьдесят девять тысяч пятьсот десять) рублей, без НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 142 275 659 (Сто сорок два миллиона двести семьдесят пять тысяч шестьсот пятьдесят девять) рублей, без НДС</p>

Итоговая величина стоимости
Объекта оценки

Ограничения и пределы
применения полученной
итоговой стоимости

- ▶ 146 161 000 (Сто сорок шесть миллионов сто шестьдесят одна тысяча) рублей, без НДС, округленно, в том числе:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: 124 652 000 (Сто двадцать четыре миллиона шестьсот пятьдесят две тысячи) руб., без НДС, округленно
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216,0 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: 21 509 000 (Двадцать один миллион пятьсот девять тысяч) руб., НДС не облагается, округленно
- ▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо пять»

Генеральный директор ООО «Группа Финансового
Консультирования»

Оценщик

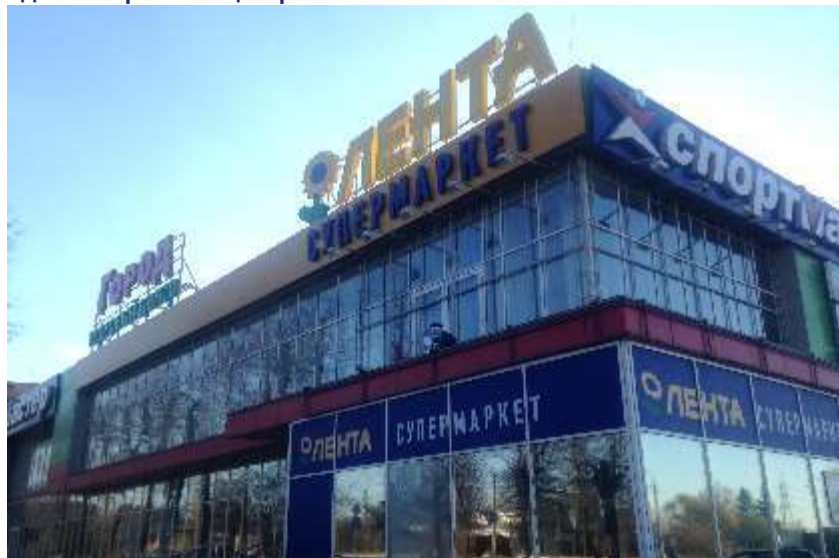


Ситников А. Д.

Сыстерова Н. Н.

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

Здание торгового центра



Источник: Данные осмотра

Здание торгового центра, внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

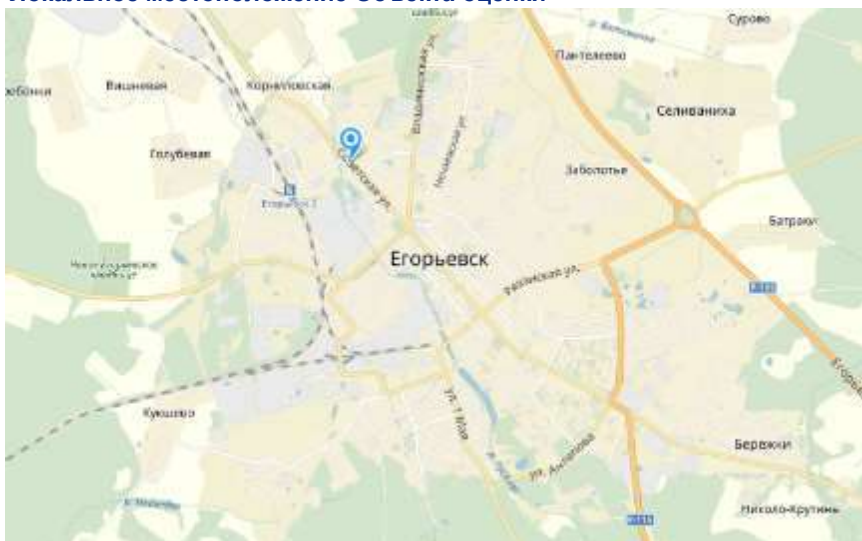
- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, а именно:
 - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216,0 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

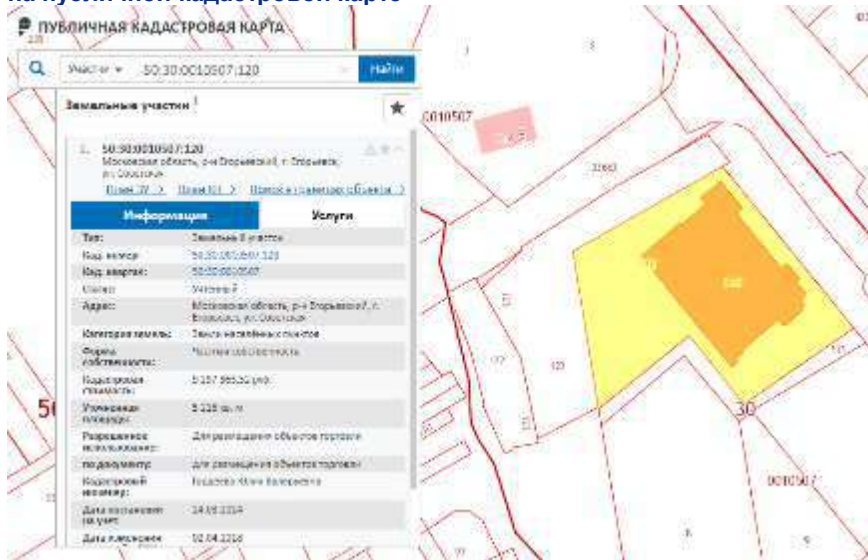
- ▶ Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4
- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Численность населения области по данным Росстата составляет 7 503 385 чел. на 2018 г. Административно 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
Существующие ограничения (обременения) права	<ul style="list-style-type: none"> - 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.) - 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) - 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)

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.
Существующие ограничения (обременения) права	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.)
Кадастровая стоимость, руб.*	9 297 363,52

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
- ▶ Долгосрочный договор аренды №24-08/12 от 24.08.2012
- ▶ 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 5 216,0 кв. м., адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
- ▶ Здание с кадастровым номером 50:30:0000000:17 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

	page
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ 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
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	72
Приложения	74

Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2017-2023 гг.

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

Источник: IHS

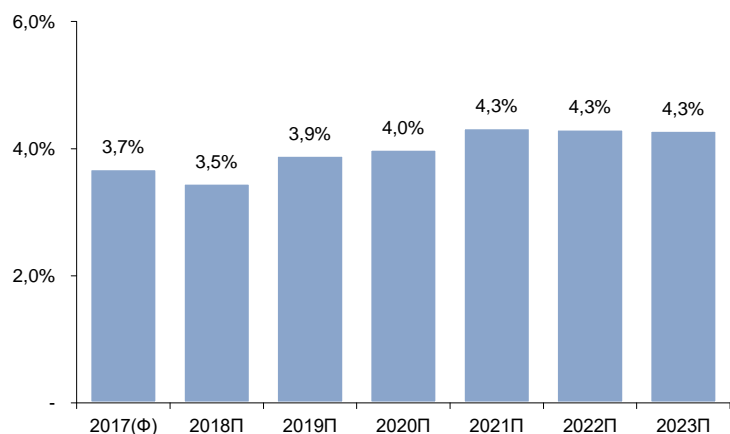
Примечание: Ф – факт, П – прогноз, * – среднегодовой

Общая информация

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

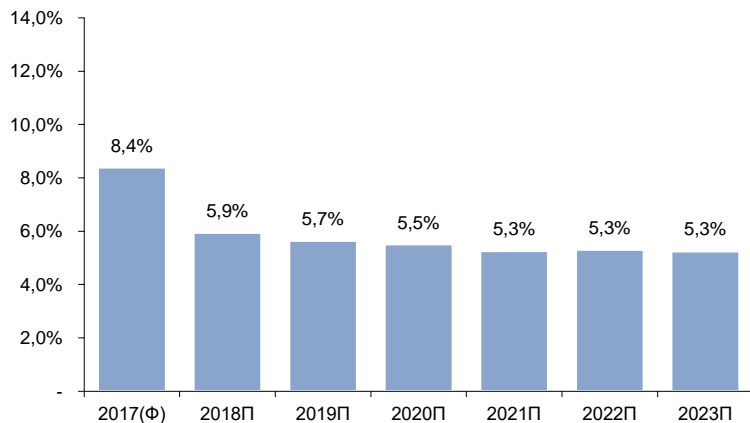
- ▶ По мнению экспертов, восстановлению российской валюты с начала 2017 г. способствовали макроэкономические факторы: высокие цены на нефть, позитивная динамика российского фондового рынка, рост ВВП и ослабление доллара. Наибольшее укрепление рубля было зафиксировано в конце марта-начале апреля, когда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

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



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

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



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

Инфляция и рост цен производителей

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

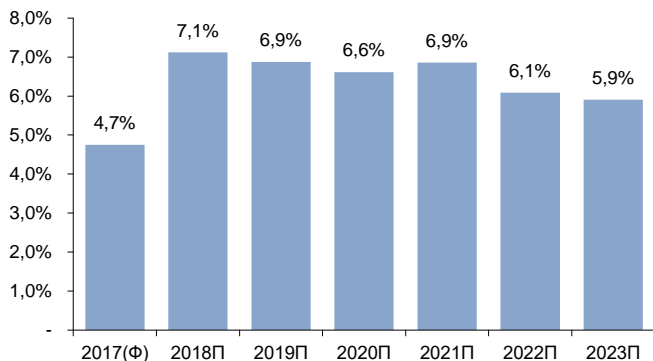
Капитальные вложения

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

Платежный баланс

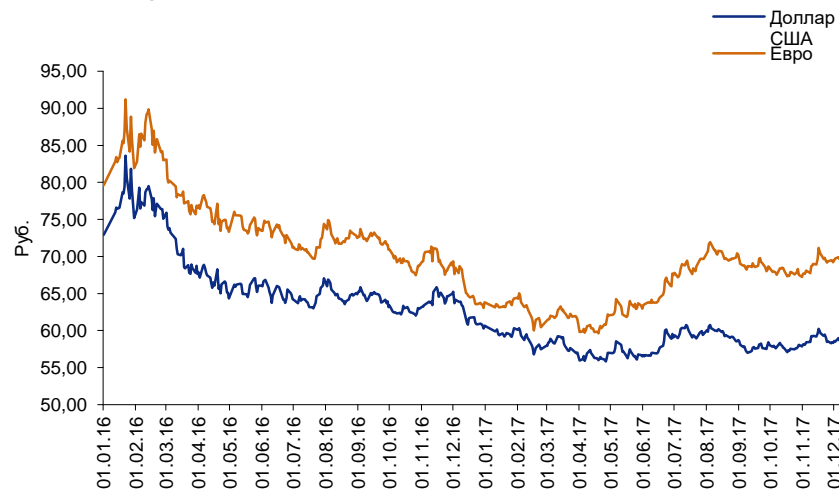
- ▶ Согласно данным Федеральной таможенной службы (ФТС) в январе-декабре 2017 г. внешнеторговый оборот России составил 587,6 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабром 2016 г. увеличился на 24,7%
- ▶ Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 130,6 млрд долл. США, что на 26,5 млрд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

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



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

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



Источник: Данные ЦБ РФ

Реальные располагаемые доходы населения

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

Валютный курс

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

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

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 – здание торгового назначения, находящийся на земельном участке. В рамках данного анализа Исполнителем будет рассмотрен рынок торговой 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

- ▶ 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

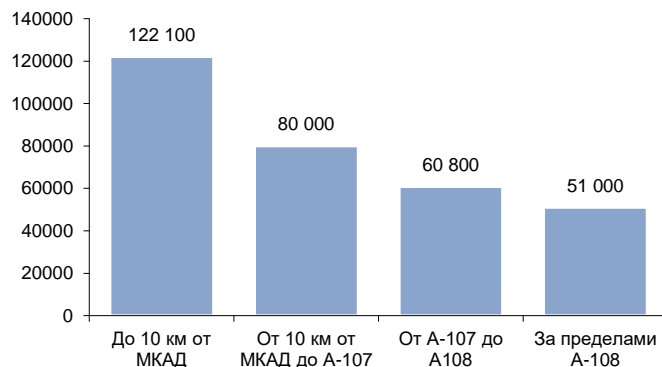
Вакантность

- ▶ Уровень вакантных площадей относительно начала года по итогам шести месяцев изменился незначительно и оценивается в 7,5%, что ниже аналогичного показателя «год к году» на 2,5 п.п. До конца года, с учетом прогнозируемого активного заполнения новых ТРЦ и высокой доли подписанных договоров аренды, а также переноса открытия части проектов с 2018-го на 2019 г., уровень вакантности торговых площадей может снизиться еще на 1,5 п.п. до 6%

Прогноз

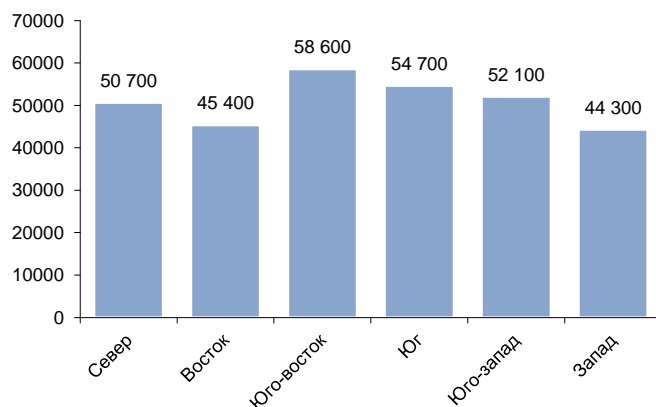
- ▶ Согласно анализу рынка торговой недвижимости Москвы, проведенного компанией Colliers International, до конца 2018 г. в Московском регионе ожидается ввод еще пяти торговых центров, совокупной арендопригодной площадью более 121 тыс. кв. м. Однако открытие некоторых из них может быть перенесено на 2019 г. Таким образом, прогнозируемый объем ввода качественных торговых площадей по итогам 2018 г. оценивается в 220 тыс. кв. м, что сопоставимо с показателем предыдущего года, но остается одним из самых низких значений за весь период развития рынка профессиональной торговой недвижимости столичного региона
- ▶ Ожидается значительный рост объемов ввода качественных торговых площадей в 2019 г., который может достичь 513 тыс. кв. м. Стоит отметить, что половина объектов, ожидаемых к вводу в 2019 г., представляет собой объекты регионального и суперрегионального формата
- ▶ Также на 2019 г. ожидается наибольший с 2011 г. объем ввода качественных торговых площадей в городах Московской области. По предварительным оценкам, новое предложение может достичь 81 тыс. кв. м, за счет открытия торговых центров в Подольске, Егорьевске, Павловском Посаде и Долгопрудном

Средняя стоимость торговой недвижимости в зависимости от экономической зоны, руб. с НДС



Источник: ООО «ПФК»

Средняя стоимость торговой недвижимости за пределами А-108, руб./кв. м с НДС



Источник: ООО «ПФК»

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
- ▶ Согласно Сводному обзору стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам I квартала 2018 года, подготовленного компанией ООО «ПФК»:
 - при максимальном удалении от МКАД в пределах московского региона цена предложения торговой недвижимости снижается в среднем на 58,23% относительно объектов, расположенных в пределах 10 км от МКАД
 - минимальное значение стоимости торговой недвижимости за пределами А-108 представлено в западном направлении 44 300 руб./кв. м с НДС. Максимальное значение в юго-восточном направлении – 58 600 руб./кв. м с НДС. Среднее значение стоимости торговой недвижимости в рассматриваемой экономической зоне составляет 50 500 руб./кв. м с НДС
- ▶ Анализ рынка, проведенный Исполнителем, показал, что на Дату оценки минимальная цена предложения о продаже торговой недвижимости в Московской области составила 20 000 руб./кв. м, максимальная – 98 588 руб./кв. м. Средняя цена предложений о продаже в регионе – 60 102 руб./кв. м. Отдельно стоит отметить, что в анализ включены города на удалении более 50 км от г. Москвы
- ▶ Анализ рынка, проведенный Исполнителем, показал, что минимальная ставка аренды торговой недвижимости в Московской области на Дату оценки составила 1 800 руб./кв. м/год, максимальная – 14 400 руб./кв. м/год. Средняя ставка находилась на уровне 8 209 руб./кв. м/год. Отдельно стоит отметить, что в анализ включены города на удалении более 50 км от г. Москвы

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. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Ссылка на объявление
г. Воскресенск, ул. Кагана, д. 17	5 600,0	448 000 000	80 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/191955868
г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, д. 78	1 239,3	74 340 000	59 985	https://www.cian.ru/sale/commercial/192300508
г. Орехово-Зуево, ул. Ленина, д. 103	3 613,3	72 266 000	20 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/166608347
г. Павловский Посад, ул. Городковская, д. 90	1 500,0	63 000 000	42 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/9599639
г. Дмитров, ул. Московская, д. 23А	850,0	83 800 000	98 588	https://www.cian.ru/sale/commercial/160870690
г. Дмитров, ул. Семенюка, д. 11	750,0	38 500 000	51 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/193096747
г. Дмитров, Советская площадь, д. 2	3 527,0	247 500 000	70 173	https://www.cian.ru/sale/commercial/155440182
г. Клин, Советская пл., д. 5/7	11 917,0	700 000 000	58 740	https://www.cian.ru/sale/commercial/192429840
Минимальное значение			20 000	
Максимальное значение			98 588	
Среднее значение			60 102	

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
г. Дмитров, Школьная улица, 2	360	234 000	7 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/185963937
Воскресенский район, с. Федино, улица Фединская, 1	600	720 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/189704408
г. Егорьевск, улица Смычка, 28Б	700	536 900	9 204	https://www.cian.ru/rent/commercial/178911200
г. Коломна, улица Девичье Поле, 4А	547	322 848	7 080	https://www.cian.ru/rent/commercial/194077748
г. Орехово-Зуево, улица Гагарина, 35	470	376 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/181559014
г. Орехово-Зуево, улица Ленина, 86	3 000	450 000	1 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/166639146
г. Дмитров, улица Семенюка, 11	600	300 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/193085888
г. Дмитров, Советская площадь, 2	362	362 400	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/194369811
г. Дмитров, Советская улица, 3А	300	150 000	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/191212217
Минимальное значение			1 800	
Максимальное значение			14 400	
Среднее значение			8 209	

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ рынка земельных участков под коммерческую застройку Московской области

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.	Стоимость, руб./сот	Источник
Московская область, Дмитровский район, Дмитров, улица Березовая	40	9 000 000	2 250	https://www.cian.ru/sale/commercial/190081425
Московская область, Дмитровский район, пос. Фабрики Первое Мая, 1Б	65	18 000 000	2 783	https://www.cian.ru/sale/commercial/191268314
Московская область, Дмитровский район, Дмитров, Комсомольская улица, 26	57	28 000 000	4 912	https://www.cian.ru/sale/commercial/157445788
Московская область, Ступино городской округ, пос. Усады	50	7 000 000	1 400	https://www.cian.ru/sale/commercial/179649872
Московская область, Орехово-Зуево городской округ, пос. Новый Снопок	70	20 500 000	2 929	https://www.cian.ru/sale/commercial/193989641
Московская область, Егорьевский район, Егорьевск, улица Степана Разина	46	25 000 000	5 435	https://www.cian.ru/sale/commercial/164094212
Московская область, Клинский район, Клин	60	12 300 000	2 050	https://www.cian.ru/sale/commercial/149344426
Московская область, Егорьевск городской округ, д. Станинская	50	15 000 000	3 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/157815294
Московская область, Клинский район, Высоковск	70	15 000 000	2 143	https://www.cian.ru/sale/commercial/151429633
Московская область, Клинский район, Клин, улица Маяковского	68	20 000 000	2 941	https://www.cian.ru/sale/commercial/169220859
Московская область, Клинский район, Клин, улица Чайковского	40	22 000 000	5 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/8043844
Московская область, Клинский район, Клин	60	30 000 000	5 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/153161005
Московская область, Клин городской округ, д. Полуханово, 4	40	4 000 000	1 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/194999749
Минимальная стоимость			1 000	
Максимальная стоимость			5 500	
Средняя стоимость			3 180	

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 1 000 руб./кв. м, максимальная – 5 500 руб./кв. м. Средняя цена составила 3 180 руб./кв. м. Отдельно стоит отметить, что в анализ включены города, находящиеся на удалении более 50 км от г. Москвы

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

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

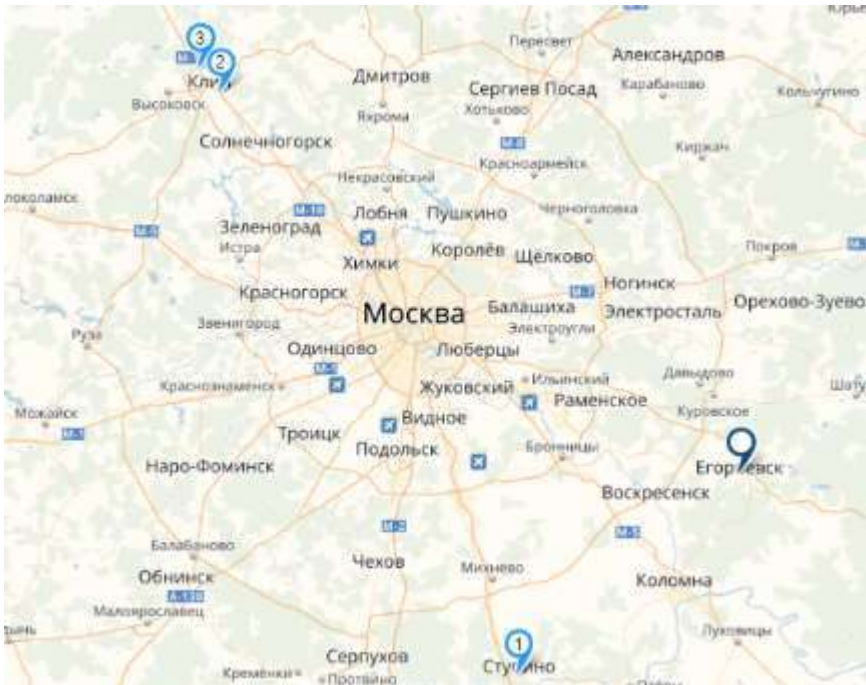
▶ Доходный подход

- 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) : МО, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4
Объект-аналог №1 (метка 1) : МО, г. Ступино, ул. Калинина, д. 1
Объект-аналог №2 (метка 2) : МО, г. Клин, ул. Чайковского
Объект-аналог №3 (метка 3) : МО, г. Клин, ул. Молодежная, д. 29А

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 5 216,0 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 5 216,0 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 5 216,0 кв. м, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

21 509 007 руб., НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская	Московская область, г. Ступино, ул. Калинина, д. 1	Московская область, г. Клин, ул. Чайковского	Московская область, г. Клин, ул. Молодежная, д. 29А
Город	г. Егорьевск	г. Ступино	г. Клин	г. Клин
Площадь земельного участка, кв. м	5 216	10 000	6 000	6 000
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов торговли	под строительство домов, торгового центра	для размещения и обслуживание любых объектов недвижимости для осуществления коммерческой деятельности	для размещения и обслуживание объектов придорожного сервиса и торговли
Наличие коммуникаций	электричество, теплоснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение	электричество, водопровод, канализация	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
Передаваемые права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	25.10.2018	текущая	текущая	текущая
Цена предложения за объект, руб., с НДС/НДС не облагается**		50 000 000	30 000 000	30 000 000
Цена, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается		5 000	5 000	5 000
Контакты		7 910 405-40-40	7 495 643-88-17	7 495 643-88-17
Источник*		https://stupino.cian.ru/sale/commercial/1/150649781/	https://klin.cian.ru/sale/commercial/15/1423757/	https://klin.cian.ru/sale/commercial/1/53161005/

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
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается		5 000	5 000	5 000
Передаваемые права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 000	5 000	5 000
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 000	5 000	5 000
Дата предложения	25.10.2018	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 000	5 000	5 000
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		-13,5%	-13,5%	-13,5%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 325	4 325	4 325
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская	Московская область, г. Ступино, ул. Калинина, д. 1	Московская область, г. Клин, ул. Чайковского	Московская область, г. Клин, ул. Молодежная, д. 29А
Город	г. Егорьевск	г. Ступино	г. Клин	г. Клин
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-34,9%	-19,1%	-19,1%
Площадь земельного участка, кв. м	5 216	10 000	6 000	6 000
<i>Корректировка на площадь, %</i>		6,4%	1,3%	1,3%
Вид разрешенного использования	для размещения объектов торговли	под строительство домов, торгового центра	для размещения и обслуживание любых объектов недвижимости для осуществления коммерческой деятельности	для размещения и обслуживание объектов придорожного сервиса и торговли
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	электричество, теплоснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение	электричество, водопровод, канализация	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		9,0%	28,0%	28,0%

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, %		-33,1%	-3,3%	-3,3%
Общая корректировка, рассчитанная по модулю (без учета корректировки на торг), %		50,3%	48,4%	48,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		3 263	4 538	4 538
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,325	0,337	0,337
Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, руб./кв. м, НДС не облагается		4 124		
Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается		21 509 007		

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:** так как в качестве индикатора стоимости были использованы цены предложения по аналогам, то Исполнитель счел необходимым применить корректировку на снижение цены в процессе торга. Данная корректировка была сделана на основании информации, полученной из справочника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («Справочник рыночных корректировок. СРК», 2018 г., стр. 102, табл. 63). Среднее значение скидки на торг на цены предложений для земельных участков, расположенных в Московской области, составляет минус 13,5%

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги расположены в Московской области, но имеют различное локальное местоположение, а именно расположены в различных городах, необходимо введение корректировки. Расчет корректировки производился на основании данных открытых источников, 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-2017. Земельные участки», 2017 г., стр. 198, рис. 73):
 - Уравнение регрессии имеет следующий вид: $Y = 1,9287 * X^{-0,095}$
 - Для объекта-аналога №1 корректировка составила плюс 6,4%, для объекта-аналога №2 – плюс 1,3%, для объекта-аналога №3 – плюс 1,3%. 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:** оцениваемый земельный участок имеет следующий набор коммуникаций: электричество, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение. Объекты-аналоги №2 и №3 имеют точки подключений к коммуникациям по границе участка, а на территории объекта-аналога №1 имеется электричество, водоснабжение и канализация, следовательно необходимо введение корректировки. Данная корректировка была сделана на основании информации полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А., («Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», 2017 г., стр. 221, табл. 137, стр. 224, табл. 138). К объектам-аналогам №2 и №3 была применена корректировка плюс 28%. К объекту-аналогу №1 была применена корректировка плюс 9%. Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на площадь для оцениваемого земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	5 216	10 000	6 000	6 000
Коэффициент	0,86	0,80	0,84	0,84
Корректировка на площадь, %		6,4%	1,3%	1,3%

Источник: Анализ FCG

Средняя стоимость вторичного жилья

город	руб./кв. м (1)
г. Егорьевск	45 849
г. Воскресенск	45 849
г. Клин	56 681
г. Ступино	70 463

Источник: <https://www.domofond.ru/nedvizhimost-tseny-goroda-prodazha>

*данных по г. Егорьевск не представлено, применялись данные для ближайшего населенного пункта – г. Воскресенск

Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Оцениваемый участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Населенный пункт	г. Егорьевск	г. Ступино	г. Клин	г. Клин
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.	45 849	70 463	56 681	56 681
Корректировка, %		-34,9%	-19,1%	-19,1%

Источник: Анализ FCG

Корректировка на наличие коммуникаций

	Среднее	Дверительный мин.	Доверительный макс.	Расширенный мин.	Расширенный макс.
Электроснабжение	1,16	1,14	1,17	1,09	1,22
Газоснабжение	1,15	1,13	1,16	1,09	1,21
Водоснабжение, канализация	1,16	1,14	1,18	1,1	1,22

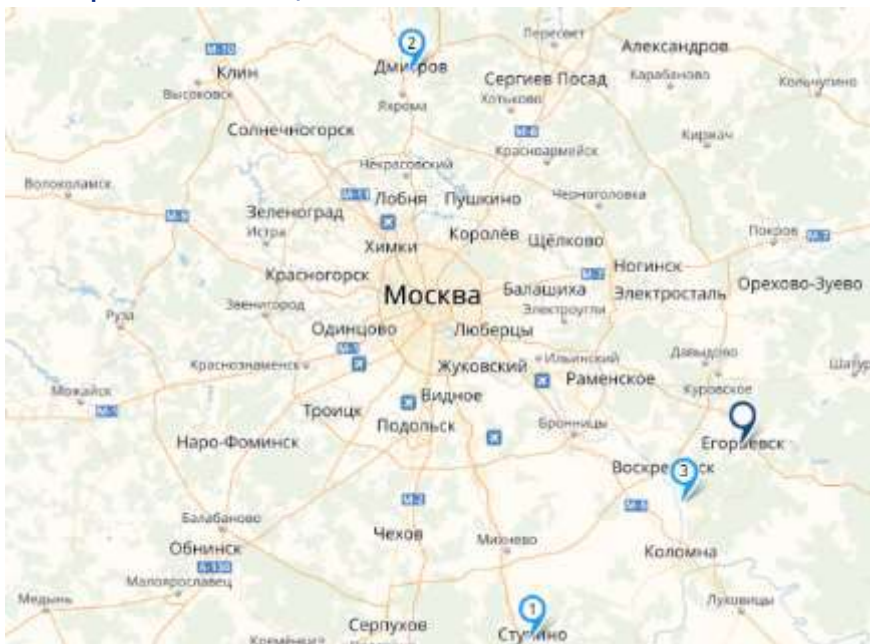
Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки, 2017 г., стр. 221, табл. 137, стр. 224, табл. 138

Корректировка на наличие коммуникаций для земельных участков под офисно-торговую застройку

Наименование	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций	электричество, теплоснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение	электричество, водопровод, канализация	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
Электроснабжение	+	+	по границе	по границе
Газоснабжение	+	по границе	по границе	по границе
Остальное (водоснабжение, канализация)	+	+	по границе	по границе
Электроснабжение	-	-	9,0%	9,0%
Газоснабжение	-	9,0%	9,0%	9,0%
Остальное (водоснабжение, канализация)	-	-	10,0%	10,0%
	-	9,0%	28,0%	28,0%
Корректировка на наличие коммуникаций, %		9,0%	28,0%	28,0%

Источник: Анализ FCG

Схема расположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники.

Оцениваемый объект (б/н) : МО, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4

Объект-аналог №1 (метка 1) : МО, г. Ступино, ул. Горького, вл. 26

Объект-аналог №2 (метка 2) : МО, г. Дмитров, Советская пл., д. 2

Объект-аналог №3 (метка 3) :МО, г. Воскресенск, ул. Ленинская, д. 22

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
Фото				
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4	Московская область, г. Ступино, ул. Горького, вл. 26	Московская область, г. Дмитров, Советская пл., д. 2	Московская область, г. Воскресенск, ул. Ленинская, д. 22
Город	г. Егорьевск	г. Ступино	г. Дмитров	г. Воскресенск
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Общая площадь, кв. м	3 320,9	11 500,0	3 527,0	2 140,0
Тип объекта	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Инженерно-физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Площадь земельного участка, кв. м	5 216,0	24 000,0	1 495,0	2 017,0
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие коммуникаций	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение
Наличие особых условий	отсутствуют	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
Дата предложения		текущее	текущее	текущее
Цена предложения, руб., с НДС		1 030 000 000	250 000 000	150 000 000
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		89 565	70 882	70 093
Ссылка*		7 495 320-00-02, https://strategiya-invest.ru/object/6756/	7 964 788-55-77, 7 985 887-78-88, https://dmitrov.cian.ru/sale/commercial/179838052/	7 926 755-73-52, https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/1441535/

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
Цена предложения, руб., с НДС		1 030 000 000	250 000 000	150 000 000
Площадь, кв. м		11 500	3 527	2 140
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		1 030 000 000	250 000 000	150 000 000
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		1 030 000 000	250 000 000	150 000 000
Особые условия	отсутствуют	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия предложения</i>		-12,2%	-12,2%	-12,2%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		904 794 371	219 610 284	131 766 171
Дата предложения	25.10.2018	текущее	текущее	текущее
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		904 794 371	219 610 284	131 766 171
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		-9,3%	-9,3%	-9,3%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		820 648 495	199 186 528	119 511 917
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		71 361	56 475	55 847
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4	Московская область, г. Ступино, ул. Горького, вл. 26	Московская область, г. Дмитров, Советская пл., д. 2	Московская область, г. Воскресенск, ул. Ленинская, д. 22
Город	г. Егорьевск	г. Ступино	г. Дмитров	г. Воскресенск
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-34,9%	-32,6%	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		46 433	38 040	55 847
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		46 433	38 040	55 847
Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м		-2 129	4 729	2 590
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		44 304	42 769	58 437

Источники: Анализ Исполнителя

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

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		44 304	42 769	58 437
Наличие коммуникаций	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>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	3 320,9	11 500,0	3 527,0	2 140,0
<i>Корректировка на площадь объекта, коэффициент</i>		17,4%	0,8%	-5,5%
Тип объекта	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Инженерно-физическое состояние объектов	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка на инженерно-физическое состояние объектов, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		52 003	43 102	55 217
Состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
<i>Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		52 003	43 102	55 217
<i>Общая корректировка, %</i>		-19,9%	-25,2%	-1,8%
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торг)</i>		54,7%	40,1%	9,2%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,120	0,164	0,715
Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости, руб./кв. м, с НДС	52 840			
Рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта, руб., округленно, с НДС	175 476 000			

Источники: Анализ Исполнителя

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

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	175 476 000	
2	Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	21 509 007	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	153 966 993	
4	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	130 480 503	п. 3 / 1,18
5	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	151 989 510	п. 2 + п. 4
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб., без НДС		151 989 510	

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 50% годового дохода (6 месяцев 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. 279, 289, табл. 168, 178) скидки при продаже офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков составляют от 8,8% до 9,8%. К расчету было принято среднее значение, таким образом величина скидки на торг составила 9,3%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в Московской области, но имеют различное локальное местоположение, а именно расположены в различных городах области, необходимо введение корректировки. Расчет корректировки производился на основании данных открытых источников, подробный расчет корректировки приведен 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
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, подключены к основным коммуникациям, в связи с чем применение корректировки не требуется

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **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:

$$y = 1,7316 \cdot (x^{-0,1290})$$

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	11 500	3 527	2 140
Коэффициент	0,61	0,52	0,60	0,64
Корректировка на площадь, %		17,4%	0,8%	-5,5%

Источники: Анализ Исполнителя

▶ Корректировка на местоположение

Средняя стоимость вторичного жилья, Московская область на сентябрь 2018 г.	
Населенный пункт	руб./кв. м
г. Егорьевск	45 849
г. Чехов	66 252
г. Дубна	72 431
г. Воскресенск	45 849
г. Сергиев Посад	64 394
г. Дмитров	68 069
г. Клин	56 681
г. Коломна	56 959
г. Орехово-Зуево	47 956
г. Ногинск	57 541
г. Ступино	70 463

Источники: <https://www.domofond.ru/nedvizhimost-tseny-goroda-prodazha>

*данных по г. Егорьевск не представлено, применялись данные для ближайшего населенного пункта – г. Воскресенск

Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Город	г. Егорьевск	г. Ступино	г. Дмитров	г. Воскресенск
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.	45 849	70 463	68 069	45 849
Корректировка, %		-34,9%	-32,6%	0,0%

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		1 030 000 000	250 000 000	150 000 000
Площадь зданий, кв. м (Sзд)	3 320,9	11 500,0	3 527,0	2 140,0
Площадь земельного участка, кв. м (Sзу)	5 216,0	24 000,0	1 495,0	2 017,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,57	2,09	0,42	0,94
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		-0,52	1,15	0,63
Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, руб./кв. м, с учетом НДС (Cзу)	4 124			
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. (K = ΔS'i * Cзу)		-2 129	4 729	2 590

Источники: Анализ Исполнителя

▶ Корректировка на особые условия

Определение корректировки на особые условия						
Название	Ед. изм.	2018	2019	2020	2021	2022
Условный операционный доход оцениваемого объекта	тыс. руб.	50	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
Ставка дисконтирования*	%	15,95%				
Период дисконтирования	-	0,09	0,68	1,68	2,68	3,68
Фактор дисконтирования		0,99	0,90	0,78	0,67	0,58
Дисконтированные денежные потоки оцениваемого объекта	тыс. руб.	49	92	81	71	63
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	99	92	81	71	63
Текущая стоимость денежных потоков оцениваемого объекта	тыс. руб.	356				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	406				
Корректировка на особые условия, %		-12,2%				

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 2022 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 67 дней, так как Датой оценки является 25.10.2018 г. Таким образом, прогнозный период длится с 25.10.2018 г. по 31.12.2022 г., постпрогнозный период приходится на 2023 г.

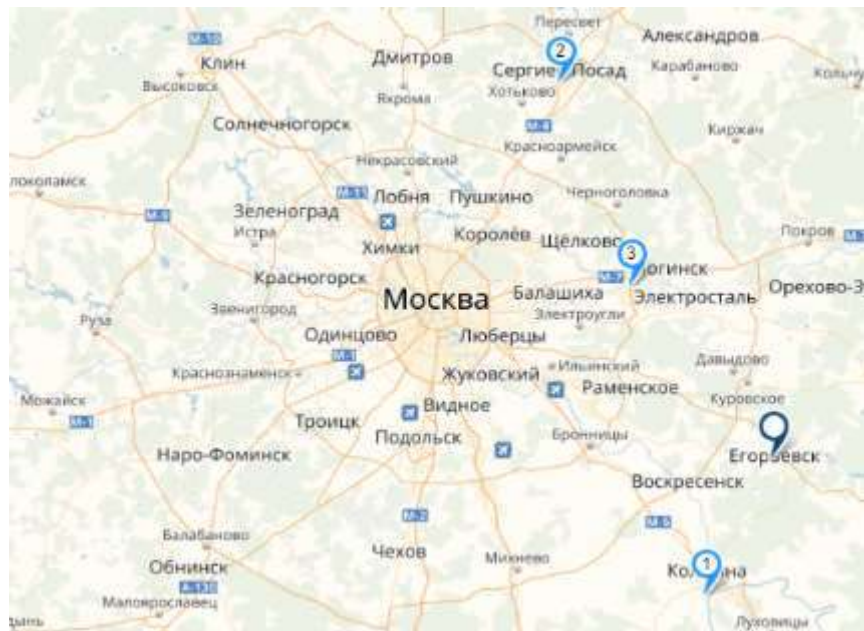
Постпрогнозный период

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

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) : МО, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4

Объект-аналог №1 (метка 1) : МО, г. Коломна, ул. Девичье Поле, д. 4А

Объект-аналог №2 (метка 2) : МО, г. Сергиев Посад, просп. Красной Армии, д. 52

Объект-аналог №3 (метка 3) : МО, г. Электросталь, Ногинское ш., д. 36Б

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:
5 704 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
Фото				
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4	Московская область, г. Коломна, ул. Девичье Поле, д. 4А	Московская область, г. Сергиев Посад, просп. Красной Армии, д. 52	Московская область, г. Электросталь, Ногинское ш., д. 36Б
Город	г. Егорьевск	г. Коломна	г. Сергиев Посад	г. Электросталь
Тип объекта	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании
Функциональное назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Общая площадь, кв. м	3 320,9	547,2	315,0	750,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		322 848	220 500	525 000
Ставка аренды, руб./год/кв. м, с НДС		7 080	8 400	8 400
Условия аренды	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
Этаж расположения	1,2 этажи	2 этаж	1 этаж	2 этаж
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип планировки	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
Состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Дата предложения		текущая	текущая	текущая
Контакты		7 985 970-93-26, 7 985 802-61-68	7 929 555-90-65, 7 926 324-53-24	7 901 182-44-63, +7 915 351-85-07
Источник*		https://kolomna.cian.ru/rent/commercial/194077748/	https://sergiyev-posad.cian.ru/rent/commercial/193732166/	https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/189726711/

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
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		7 080	8 400	8 400
Площадь, кв. м		547,2	315,0	750,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		7 080	8 400	8 400
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		7 080	8 400	8 400
Условия аренды	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		7 080	8 400	8 400
Дата предложения		текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		7 080	8 400	8 400
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		-6,7%	-6,7%	-6,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		6 606	7 837	7 837
Местоположение	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4	Московская область, г. Коломна, ул. Девичье Поле, д. 4А	Московская область, г. Сергиев Посад, просп. Красной Армии, д. 52	Московская область, г. Электросталь, Ногинское ш., д. 36Б
Город	г. Егорьевск	г. Коломна	г. Сергиев Посад	г. Электросталь
<i>Корректировка, %</i>		-19,5%	-28,8%	-20,8%
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	3 320,9	547,2	315,0	750,0
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Тип объекта	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании, торговое	помещение в нежилом здании, торговое	помещение в нежилом здании, торговое
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет величины ставки аренды (продолжение)

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1,2 этажи	2 этаж	1 этаж	2 этаж
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Тип планировки	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Общая корректировка, %		-26,2%	-35,5%	-27,5%
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (с учетом корректировки на торгов)</i>		26,2%	35,5%	27,5%
Стоимость 1 кв. м после процентной корректировки, руб./год		5 318	5 580	6 207
Состояние отделки	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
<i>Корректировка, руб./кв. м/год</i>		-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		5 318	5 580	6 207
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю</i>		26,2%	35,5%	27,5%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,372	0,274	0,354
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		5 704		

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	5 704,0	16 290 476

Источник: Анализ Исполнителя

*<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1520-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-07-2018-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, 289, табл. 168, 178) скидки при продаже офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков составляют от 6,2% до 7,1%. К расчету было принято среднее значение, таким образом величина скидки на торг составила 6,7%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в Московской области, но имеют различное локальное местоположение, а именно расположены в различных городах области, необходимо введение корректировки. Расчет корректировки производился на основании данных открытых источников, подробный расчет корректировки приведен 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

Средняя стоимость вторичного жилья, Московская область на сентябрь 2018 г.	
Населенный пункт	руб./кв. м
г. Егорьевск	45 849
г. Воскресенск	45 849
г. Сергиев Посад	64 394
г. Коломна	56 959
г. Электросталь	57 901

Источник: <https://www.domofond.ru/nedvizhimost-tseny-goroda-prodazha>

*данных по г. Егорьевск не представлено, применялись данные для ближайшего населенного пункта – г. Воскресенск

Расчет корректировки на местоположение				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Город	г. Егорьевск	г. Коломна	г. Сергиев Посад	г. Электросталь
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.	45 849	56 959	64 394	57 901
Корректировка, %		-19,5%	-28,8%	-20,8%

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

- ▶ Уровень недозагрузки принят по нижней границе интервала средних значений для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных объектов и составляет 6,3% (на Дату оценки собственником заключены долгосрочные договора аренды). Данный показатель основан на рыночных данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости-2017 под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., 2017 г., стр. 34, табл. 6, стр. 40, табл. 11). Данное значение принято на весь прогнозируемый период, а также в постпрогнозный период

Прогноз расходов

- ▶ Согласно рыночным данным, опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., 2017 г., стр. 229, табл. 75) по мнению оценщиков средняя величина операционных расходов составляет 17,8% от потенциального валового дохода и 16,8% по мнению сотрудников банков. В рамках данного анализа к расчету принимается среднее значение в 17,3%
- ▶ 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 2 818 252 руб./год (16 290 476 руб. * 17,3%)

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-46020-АД, принять за уровень безрисковой ставки, среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату, максимально близкую к Дате оценки (22.10.2018 г.), с датой погашения 06 февраля 2036 г., средняя доходность по ним составила 8,64%
 - ▶ 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
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1		
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный		1			
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный	1				
Криминогенные факторы	динамичный		1			
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		4	3	1	-	-
Взвешенный итог		4	6	3	-	-
Сумма		13				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,63				
Итоговая премия за риск		1,63%				

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

где:

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

- В рамках оценки данного объекта период экспозиции был определен на основании данных, опубликованных в Сборнике рыночных корректировок под ред. Яскевич Е. Е. (СРК-2018, 2018 г., стр. 103, табл. 64) согласно которому средние сроки экспозиции торговых зданий и помещений в Московской области лежат в диапазоне от 5 до 8 мес. Согласно данным Ассоциации «Статриэлт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1510-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2018-goda>) сроки экспозиции для торговых и развлекательных зданий и помещений лежат в диапазоне от 4 до 9 мес. К расчету было принято среднее значение, которое составило 6,5 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,68%
- Премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%

Размер вознаграждения за управление

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

Источники: Анализ Исполнителя

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,95%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,64%
Премия за специфический риск	1,63%
Премия за низкую ликвидность	4,68%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	15,95%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки капитализации

▶ В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации для оцениваемого объекта, была определена на основании двух источников. На основании данных Справочника оценщика недвижимости-2017 под ред. Л. А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 103, табл. 55, стр. 109, табл. 60) среднее значение ставки капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости и составляет 11,45%. На основании данных Ассоциации «Статриэлт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1510-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2018-goda>) ставка капитализации для торговых объектов составляет 10,0%. К расчетам было принято среднее значение, которое составило 10,73%

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 2023 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	25.10.2018-31.12.2018	2019	2020	2021	2022	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			3,9%	4,0%	4,2%	4,3%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи торговых площадей в аренду, руб. в год, с НДС	16 290 476	2 990 307	16 925 805	17 602 837	18 342 156	19 130 869	19 896 104
Потери от недозагрузки, %		6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		2 801 918	15 859 479	16 493 858	17 186 600	17 925 624	18 642 649
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	2 818 252	517 323	2 928 164	3 045 291	3 173 193	3 309 640	3 442 026
Чистый операционный доход, руб., с НДС		2 284 595	12 931 315	13 448 567	14 013 407	14 615 984	15 200 623
Ставка дисконтирования, %		15,95%	15,95%	15,95%	15,95%	15,95%	15,95%
Ставка капитализации, %							10,73%
Темпы роста, %							4,00%
Период дисконтирования		0,09	0,68	1,68	2,68	3,68	4,18
Фактор текущей стоимости		0,9868	0,9043	0,7799	0,6726	0,5801	0,5387
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		2 254 438	11 693 788	10 488 537	9 425 418	8 478 732	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							42 340 913
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							225 863 640
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							121 672 743
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки руб., с НДС							164 013 656

Источники: Анализ Исполнителя

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

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	164 013 656	
2	Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	21 509 007	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	142 504 649	п. 1 - п. 2
4	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	120 766 652	п. 3 / 1,18
5	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	142 275 659	п. 2 + п. 4
	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб., без НДС	142 275 659	

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:

142 275 659 руб., без НДС

	page
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	28
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	38
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Результаты оценки рыночной (справедливой) стоимости	73
Приложения	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	151 989 510	0,4	
Доходный	142 275 659	0,6	
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость, руб., округленно, без НДС			146 161 000
в том числе рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216,0 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120, руб., округленно, НДС не облагается			21 509 000
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			124 652 000

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 доходному подходу веса 0,6, а сравнительному подходу – 0,4
- ▶ 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 25 октября 2018 г., составила:

146 161 000 (Сто сорок шесть миллионов сто шестьдесят одна тысяча) рублей, без НДС, округленно, в том числе:

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: **124 652 000 (Сто двадцать четыре миллиона шестьсот пятьдесят две тысячи) руб., без НДС, округленно**
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216,0 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120: **21 509 000 (Двадцать один миллион пятьсот девять тысяч) руб., НДС не облагается, округленно**

	page
Приложения	
1. Декларация качества оценки	75
2. Список используемой литературы	76
3. Свидетельство о членстве в СРО, квалификационный аттестат, полис страхования ответственности оценщика	77
4. Фотографии Объекта оценки	81
5. Копии предоставленных документов	85
6. Информация из сети Интернет	135

- ▶ 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 СМАО

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; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (<http://www.rusbonds.ru/>)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2017, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода, под ред. Лейфера Л. А., 2017 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



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)



Разрешение на перепланировку, реконструкцию, переоборудование не предъявлено

форма №46003

№

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Архивный номер	46.212.002.000026140.0001
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 25 июля 2014 года

Начальник Егорьевского
отделения



(Подпись)

Сырица Т. В.
(Фамилия, И.О.)

СОДЕРЖАНИЕ:

2

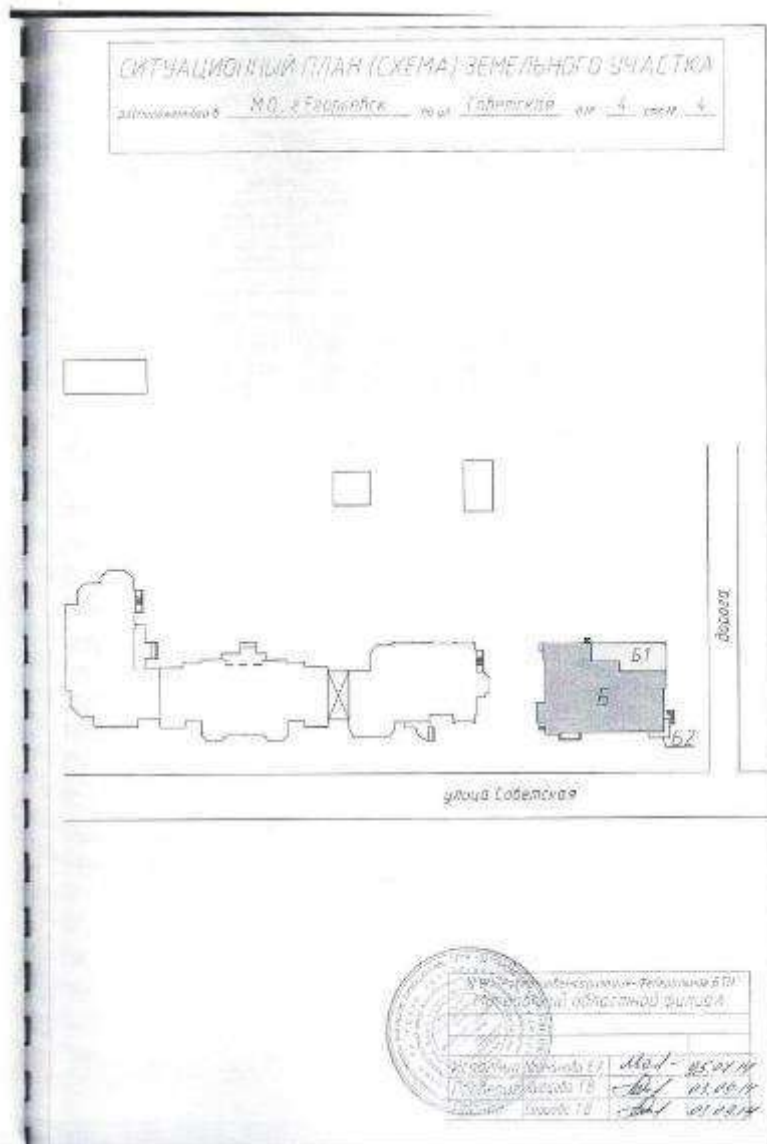
№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателе объекта	4
4	Ситуационный план (схема) земельного участка	5
5	Земельный кадастр (схема) земельного участка	6
6	Экспликация на объект	7-10
7	Полный план	11-13
8	Экспликация помещений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

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	жилище
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	Б, Б1, Б2
4	Части общей недвижимой части / подземной части	Б - 2, тех этаж, Б1 - 1/0, Б2 - 1/0
5	Год постройки / время в эксплуатации	Б - 2007/2007, Б1 - 2013/ - Б2 - 2013/ -
6	Год реконструкции/капитального ремонта	
7	Общая площадь (кв.м.)	3320,92498 кв.м.
8	Процент износа (%)	Б - 5, Б1 - 0, Б2 - 0
9	Баловая стоимость, руб.	
10	Приватизация	

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

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



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

по документам	фактическая	Площадь участка по фактическому использованию					8	9
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насаждения	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		1966,4						

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

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м.		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застройки		
Б	Основное строение 1 этаж	$48,28 \times 24,09 + 27,1 \times 24,09 + 7,1 \times 40,68 + 4,33 \times 11,63 + 12,07 \times 11,63 + 12,07 \times 24,09$	1966,4	1966,4	4,00	6214
	2 этаж	$25,52 \times 25,52 + 27,1 \times 27,1 + 40,68 \times 8 + 16,37 \times 12,07$	1949,0		4,00	6237
	Техническая этаж	$9,87 \times 7,13$	141,7		2,27	318
	Открытая площадка	$1,43 \times 2,27$	4,7	4,7		
		$2,69 \times 2,69$	7,1	7,1		
		$8,50 \times 32,12 + 1,65 \times 32,12$	281,2		28,0	
		$4,50 \times 2,52 + 2,52 \times 2,52$	18,2		18,2	
Б1	Открытая пристройка	$30,21 \times 11,84 + 11,84 \times 22$	371,2	217,2	2,89	1222
Б2	Открытая пристройка	$6,91 \times 7,52 + 6,91 \times 3,31$	38,2	38,2	3,69	131
ВСЕГО:			1966,4	X		14172

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

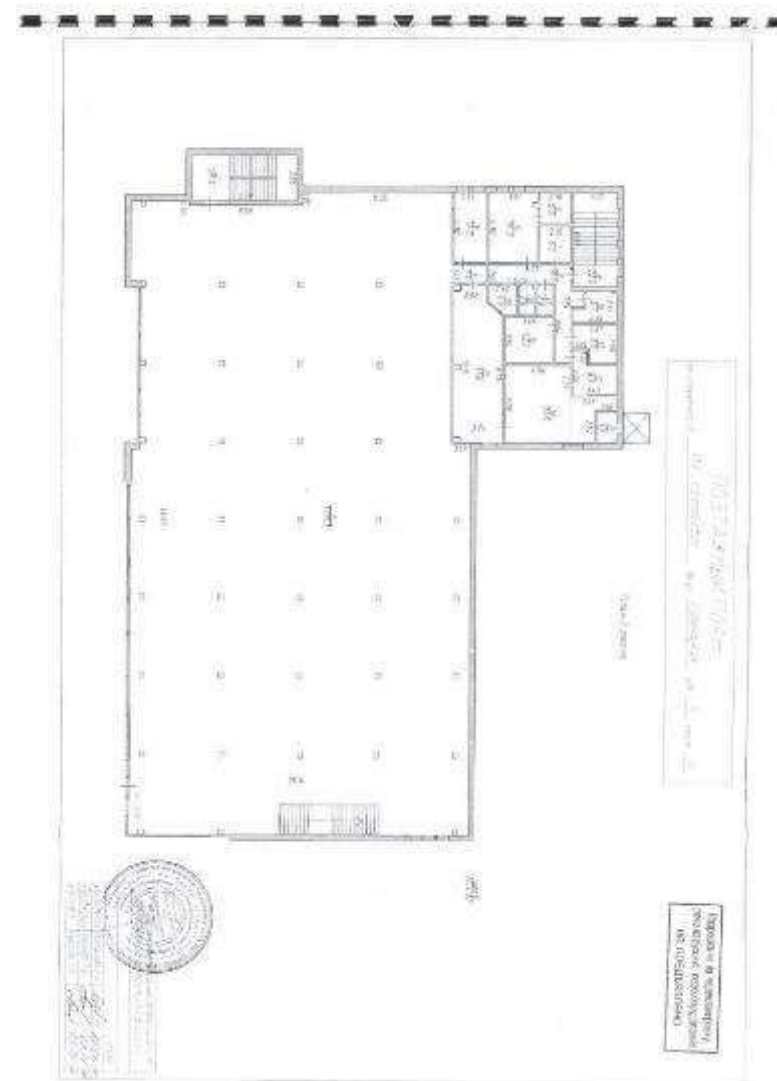
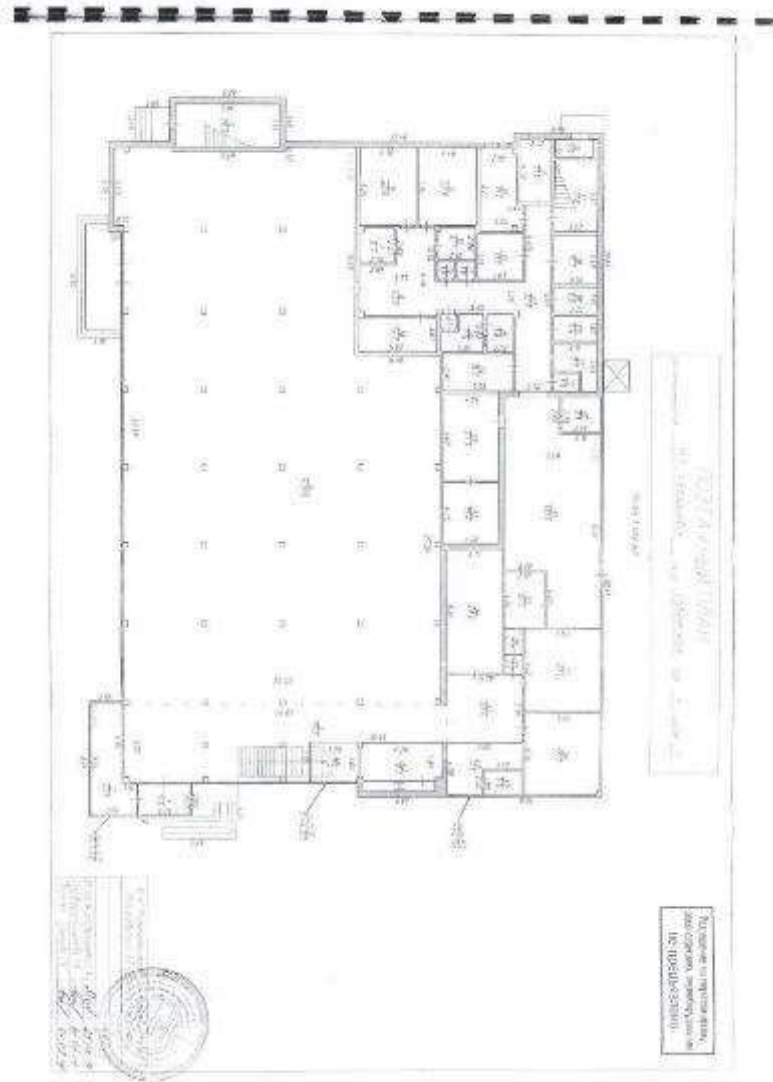
Литера: Б2 Год постройки: 2013 Число этажей: 1 Число этажей надземных: 1
 Грунты капитальности: IV Вид внутренней отделки: простая

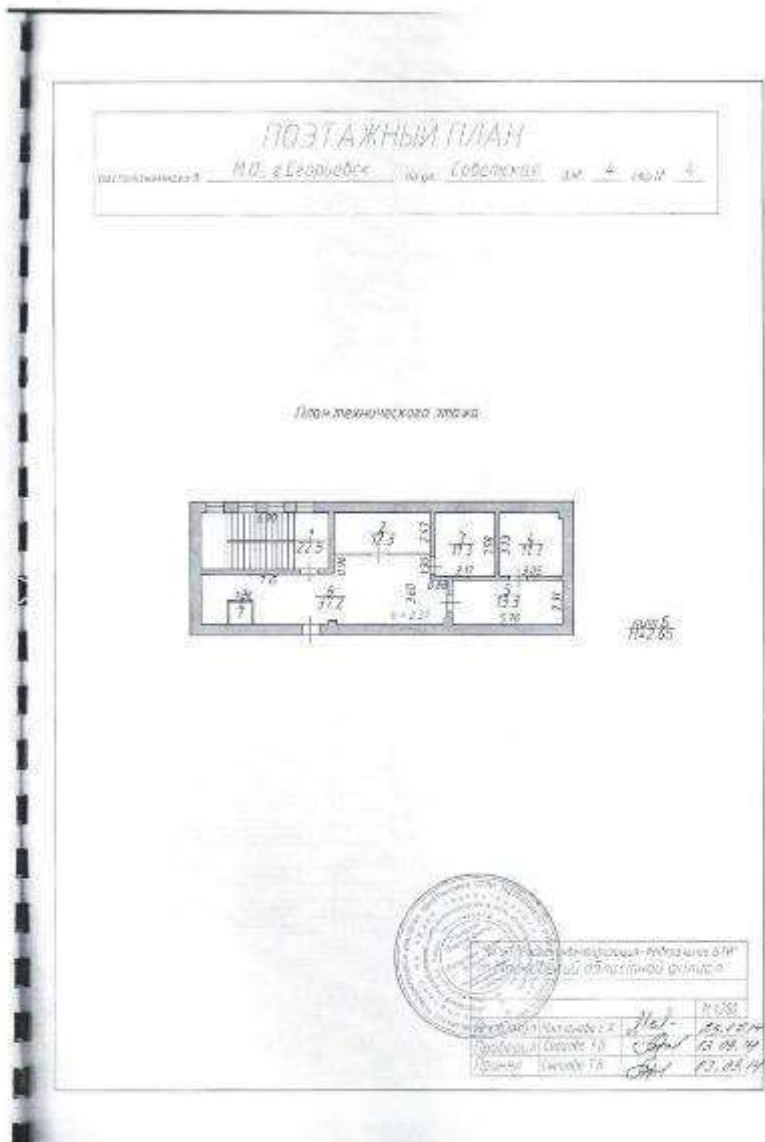
№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое описание	Удельный вес на объем	Удельный расход материала	Удельная стоимость (цена за единицу измерения)	Итого в %	Число слоев (по проекту/факт)		Техническое состояние
								элемент	стеновая	
1	Строительные конструкции							10	11	
1	Фундамент	бетонный	кама	4	3,15	2,5				
2	Стены	кирпичные	кама	24	0,55	15,6				
3	Перекрытия	железобетонные	кама	16	1	16				
4	Крыша	железобетонная	кама	0	1	0				
5	Полы	линолеум	кама	0,2	1	0,2				
6	Потолки	пластиковые	кама	11	1	11				
7	Отделочные работы			3						
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства									
	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	различные сантехнические приборы, электрические проводки	кама, металл	57	1	57				
9	Прочие									
	прочие работы	отделочные	кама	4	1	4				
				Итого:	100	87,2				0

% расхода, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Количество БЭТЕО}}{\text{Удельный вес БЭТЕО}} \cdot 100$

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

Показатель по плану	Часть здания, пристройки	По сборке	По плану	Материал	Стоимость, удельная по плану	Ценовые индексы по плану	Поправки к стоимости (коэф. 1)	Коэф. инвентаризационной стоимости	Стоимость инвентаризационная	Квадратные метры, кв. м	Возврат стоимости, руб.	Показатель	Другие показатели (руб.)
I	Основное строение	33	36	м3	25,8	1			22,6	12615	305400	1	389437
Б1	Отделочные работы	53	118	м2	50,2	0,54	0,8		37,75	1222	46131	0	40151
Б2	Отделочные работы	30	34	м2	17,2	0,87	0,8		11,67	131	1568	0	1568





В. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

Питера по плану	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	Формулы площади помещений	Общая площадь (кв.м)		в том числе (кв.м):		Высота (кв.)	Площадь, реконструировано, модернизировано, переоборудовано без разрешения
					основной	вспомогательной	основной	вспомогательной		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Б2	1	1	Коридор	3,974,00	3,9		9,3	3,60		
		2	Торговый зал	8,020,54-1,1676,12	23,1	23,1		5,50		
Б		3	Коридор	8,977,81-3,0271,0-43-0,4073,4 073,01	115,5		115,5	3,75		
		4	Торговый зал	42,66724,40-15,4818,38+6,9370 70-3,373,68-0,4573,46-52,60	106,6	106,6		3,70		
		5	Лестничная клетка	3,557,52	28,3		28,3	3,75		
		6	Коридор	5,771,45-2,8212,85+3,7070,11- 0,3210,44+6,0672,25	43,9		43,5	3,70		
		7	Коридор	2,272,73-0,970,25	6,1	6,1		3,70		
		8	Мероприятий кабинет	5,2574,30	22,6	22,6		3,75		
		9	Мероприятий кабинет	5,2474,46	22,6	22,6		3,75		
		10	Узел	2,0072,80-0,3070,30	5,7	5,7		3,70		
		11	Туалет	1,3071,30	1,8		1,8	3,70		
		12	Туалет	1,3571,40	1,8		1,8	3,70		
		13	Радиоточка	3,2173,60	11,7		11,7	3,70		
		14	Комната приема гостей	8,2273,22-4,1370,43+0,4070,30 0,4970,20	19,2		19,2	3,75		
		15	Кабинет	4,1773,42	13,4	13,4		3,75		
		16	Табурет	2,5573,02	2,9		3,9	3,70		
		17	Торговая точка	5,3173,27	17,6		17,6	3,70		
		18	Торговая точка	3,4873,38	11,7		11,7	3,70		
		19	Зал	1,8773,33	6,6		6,6	3,75		
		20	Зал	1,6773,14	5,9		5,9	3,70		
		21	Служебный кабинет	3,6373,16+1,6072,13	8,1	8,1		3,70		
		22	Кабинет	1,4873,00	5,0		3,6	3,70		
		23	Коридор	14,0372,70-6,6071,05+0,4870,37 +2,1873,45	22,9		22,9	3,75		
		24	Кабинет	2,5173,00	16,2		16,2	3,70		
		25	Кабинет	2,8873,02	6,3	6,3		3,70		
		26	Кабинет	2,9373,26+1,3871,31	7,5	7,5		3,70		
		27	Коридор	1,2071,20	5,4		1,4	3,70		
		28	Мероприятий кабинет	2,8773,67	16,7	16,7		3,70		
		29	Конференц-зал	6,6774,09	27,3		27,3	3,70		
		30	Конференц-зал	4,7574,09	19,4		19,4	3,70		
Б1		31	Салон	17,5477,68+0,3073,16+3,4573,22	110,8		110,8	3,75		
		32	Кабинет	2,7273,00	8,1	8,1		3,75		
		33	Салон	1,2873,00	12,7		12,7	3,75		
		34	Торговый зал	8,5473,17	39,8	39,8		3,75		
		35	Узел	1,3773,47	2,2		2,2	3,75		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б1	1	36	Дубликат	1.87*1.47	2.7		2.7	3.75	
		37	Торговый зал	6.42*5.88	37.4	37.4		3.75	
		38	Торговый зал	8.31*6.13-0.15*0.43	38.7	38.7		3.75	
		39	Кабина	1.89*2.33	5.5	5.5		3.75	
		40	Торговый зал	4.00*6.83-2.91*3.33	17.1	17.1		3.75	
		41	Коридор	5.13*3.71	38.0		30.0	3.75	
Б		47	Торговый зал	2.97*6.78-3.33*10.88-0.52*0.12-0.35*0.15	16.2	16.2		3.75	
		48	Подсобка	0.67*1.64	4.5		4.5	3.75	
		49	Торговый зал	3.05*3.78-0.22*0.45-0.44*0.12	11.4	11.4		3.75	
Итого по 1-й этажу				1782.0	1258.3	528.1			
Б	2	1	Торговый зал	49.42*25.14-0.30*8.89-0.75*1.11-35.15*10*1.69-2.31*7.49-0.45*1.45*36.00	1190.3	1190.3		3.75	
		2	Поступилый стол	7.97*3.56	28.4		28.4	3.75	
		3	Коридор	1.68*2.62	3.9		3.9	3.75	
		4	Складская	6.10*2.54	13.0	13.0		3.75	
		5	Кабина	5.10*3.91-0.43*0.35	16.3	16.3		3.75	
		6	Касса	2.80*2.13	5.5	5.5		3.75	
		7	Кабина	2.43*2.38	6.3	6.3		3.75	
		8	Поступилый стол	8.99*3.27	22.5		22.5	3.75	
		9	Коридор	7.54*6.27-1.30*1.30-6.04*5.36	18.0		18.0	3.75	
		10	Сл. комната	2.43*3.35-1.41*1.10-0.40*0.20	6.7		6.7	3.75	
		11	Раздевалка	2.85*3.21-1.16*1.26	8.6		8.6	3.75	
		12	Раздевалка	3.57*3.43-1.20*2.16-2.21*1.12	8.6		8.6	3.75	
		13	Тамбур	2.42*1.45	3.6		3.6	3.75	
		14	Склад	5.08*4.95-3.89*3.01-0.22*1.02	38.0		38.0	3.75	
		15	Склад	12.10*5.62-1.31-1.12-8.64*0*1.2-23.45*3.52*3.00	41.8		41.8	3.75	
		16	Складская	3.84*3.46	13.3	13.3		3.75	
		17	Кладовая	2.39*1.34-0.39*0.10	2.9		2.9	3.75	
		18	Туалет	2.94*1.34-0.39*0.50	2.3		2.3	3.75	
		19	Туалет	1.22*2.34-0.23*1.23*0*1.14	4.9		4.9	3.75	
Итого по 2-й этажу				1428.6	1237.7	191.8			
Б	Техзат. вкл.	1	Поступилый стол	8.99*3.38	22.5		22.5	2.37	
		2	Службное помещение	6.35*3.43	12.3		12.3	2.37	
		3	Службное помещение	3.17*3.58	11.3		11.3	2.37	
		4	Службное помещение	3.05*3.13-0.25*0.26	11.3		11.3	2.37	
		5	Службное помещение	5.38*2.51	13.3		13.3	2.37	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б	Техзат. вкл.	6	Службное помещение	13.38*3.60-1.15*3.98-5.86*1.30	37.2		37.2	2.37	
		7	Службное помещение	3.95*1.27-0.42*0.30-0.21*0.34	1.4		1.4	2.37	
				1.19*1.28					
Итого по 1-му этажу				109.3			108.3		
Итого по зданию				3320.9	2496.6	826.3			

КДЛ.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСТРОФ

Земельный участок
(земельный участок)

Область: 2 Вид: 0100000000

07.07.2015 г. № МД-1/38-1/2015
Кадастровый номер: 50/01/0030401/110

Сумма расходов на подготовку проекта на земельном участке:

Масштаб 1:500

И.А. Козырева Инженер-геодезист	А.В. Строганов Инженер-геодезист
------------------------------------	-------------------------------------

КДЛ.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСТРОФ

Земельный участок
(земельный участок)

Область: 2 Вид: 0100000000

07.07.2015 г. № МД-1/38-1/2015
Кадастровый номер: 50/01/0030401/110

Сведения о части здания, соотв. адрес:

№ п/п	Учетный номер части	Общая характеристика здания		Сведения о местоположении части	Характеристика части
		Объем (куб. м)	Объем (кв. м)		
1			кв.		Итого:

И.А. Козырева
Инженер-геодезист

А.В. Строганов
Инженер-геодезист

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 разрешений на ввод объекта в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства (необходимо 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,
почтовый адрес объекта капитального строительства с указанием
ул. Советская, д. 4, строение 4
субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. (наименование)

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


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 вл. в 1 экз.)
2. Разрешить эксплуатацию магазина в квартале жилой застройки средней этажности.

КОПИЯ ВЕРНА

Глава Егорьевского муниципального района  М.Т. Дяброн


ОБЩИЙ ОТДЕЛ


Пашков **АНДРЕЙ** Игоревич

001220

Документ является копией, подготовленной от «31» августа 2013 г. № 11-1/0

предоставить об этом Арендатору с предоставлением соответствующих документов. Если какое-либо будет дополнительно предоставлено согласно Сторонами, в случае перевода Арендодателем на систему налогообложения, представляющую угрозу НДС (то есть: налогоплательщик не платит налог за оплату НДС), размер Арендной платы увеличивается на сумму НДС по сумме в соответствии с действующим законодательством в случае и сбора в дату чреда прекращения Арендодателем системы налогообложения, представляющая угрозу НДС.

9.8. Величина части Поставной Арендной платы (Ав) указывается на странице 5 (Пять) части Соглашения вписью.

9.9. Арендатор ежемесячно в течение 7 (Семь) рабочих дней по истечении каждого календарного месяца направляет Арендодателю для согласования персональную часть Поставной арендной платы (Ав) Счет и товарный чек (Договор - Счет) за истекший месяц, подписанный в двух экземплярах по форме, предусмотренной в Приложении №19. Арендодатель, в течение 7 (Девять) рабочих дней с момента получения Счета при отсутствии возражений (подписывает Счет в двух экземплярах, один из которых возвращает Арендатору. Арендатор обязан в течение 5 (Пять) рабочих дней со дня получения подписанного Арендодателем Счета перечислить сумму переменной части Поставной Арендной платы (Ав), указанную в Счете, на расчетный счет Арендодателя.

9.10. Арендатор по письменному запросу Арендодателя obowiązует на странице 5 (Пять) рабочих дней с даты получения указанного запроса Арендодателя предоставлять Арендодателю информацию, связанную с существующими обязательствами по операциям (с-счета) в местах их совершения (г. Москва, Московская обл., Санкт-Петербург или Ленинградская обл.), которые относятся в течение 5 (пять) лет с момента совершения операции.

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

9.12. Начиная со второго года Арендны основной частью Поставной арендной платы увеличивается ежегодно на 5% (Пять процентов) от предыдущего размера. При этом, увеличение основной части Поставной арендной платы осуществляется без заключения сторонами дополнительных соглашений.

При осуществлении Арендатором поставленных услуг, а именно: работ, которые являются площадями Помещения, размер Поставной Арендной платы пересматривается по подписанному.

9.13. Если на время 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 (прекращения) действия настоящего Соглашения, стороны через взаимной договоренности и при условии обеспечения Арендодателем, который поступает основанием для аннулирования (прекращения) действия, размер основной части Поставной Арендной платы будет составлять 50% (Пятьдесят пять процентов) от размера основной части Поставной Арендной платы, действующей в указанный период. Кроме того, основной частью Поставной Арендной платы и указанный период, начисляемый на период (дальше расчета Поставной Арендной платы не применяется, с основной частью Поставной Арендной платы не суммируется).

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

Переменная Арендная плата:

9.15. Размер Переменной Арендной платы определяется исходя из объема фактически поданных и отведенных от Арендатора коммунальных ресурсов по тарифам субъектов Задние организации и Эксплуатационных услуг:

9.16. Объем поданной Арендатору холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии определяется по показаниям установленных индивидуальных приборов учета. Арендатор, при отсутствии у Арендатора приборов учета - по показаниям приборов учета Арендодателя, а при отсутствии приборов учета у Арендодателя, по показаниям приборов учета, внесенных Арендатором в Помещение коммунальных ресурсов, - пропорционально знаменателю Арендатор по фактору в Задние.

9.17. Объем отведенных от Помещения стоковых вод определяется по показаниям приборов учета Арендатора, при его отсутствии - по показаниям приборов учета Арендодателя, а при отсутствии приборов учета у Арендодателя, по показаниям отведенных стоковых вод на Помещении, - 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, внесены Арендатором ежемесячно на странице 10 (Десятой) части Соглашения, следующего за отчетным месяцем. По остальным коммунальным ресурсам Переменная арендная плата внесена 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 согласовании с ним, иными, либо Арендатор самостоятельно их устанавливает за свой счет.

9.20. Арендодатель предоставляет Арендатору информацию о соответствии законодательством Счета и акты оказания услуг по Арендны (в расшифровке размера Переменной арендной платы) за отчетным месяцем, и сроки, установленные законодательством РФ.

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

9.22. Стороны вправе не чаще одного раза в календарный квартал проводить сверку расчетов по Договору. Стороны, получившая акт сверки, в течение 20 (Двадцати) календарных дней обязана рассмотреть акт, подписать и направить другой Стороне с возвращением акта.

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

9.24. Переменная Арендная плата за Эксплуатационные услуги рассчитывается Арендодателем на основании установленных ему Счетом поданных арендаторами за услуги, поименованных Перечне Эксплуатационных услуг.

Документ является копией, подготовленной от «31» августа 2013 г. № 11-1/0

(Приложение №1), из расчета заимствованной Арендатором площади в Задние и отчислений Арендатором на основании указанных Счетов Арендодателю, но в сумме не более 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей в месяц за все Помещение. НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

9.25. Начиная со второго года Арендны основным размером Переменной Арендной платы за Эксплуатационные услуги, указанный в п.24 Договора, увеличивается ежегодно на 5% (Пять процентов) от предыдущего размера. При этом, увеличение осуществляется без заключения Сторонами дополнительных соглашений путем направления Арендодателем уведомления в адрес Арендатора не менее чем за один месяц до предполагаемой даты увеличения.

Обеспечительный платеж:

9.26. Обеспечительный платеж является денежной суммой, перечисленной Арендатором Арендодателю для целей обеспечения надлежащего исполнения обязательств Арендатора по оплате Арендны поны и подпадающей возмездно Арендатору в соответствии с условиями настоящего Договора. Обеспечительный платеж является способом обеспечения обязательств по Договору, указанным Сторонами в соответствии со статьей 208 (Гражданского кодекса РФ).

9.27. Размер Обеспечительного платежа равен размеру основной части Поставной Арендной платы, указанной в п.9.8 Договора, за 2 (Два) месяца Арендны и составляет рублевый эквивалент 107 000,00 (Сто семь тысяч) долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты. Обеспечительный платеж НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения. Обеспечительный платеж подлежит возвращению Арендатору на 5% (Пять процентов) на основании Счета Арендодателем в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента его выставления.

9.28. Обеспечительный платеж зачисляется в счет оплаты платежей за Арендны в сумме, оставшейся после вычета, произведенных Арендодателем, и с учетом возмещения Арендодателем.

9.29. Арендодатель обязуется перечислить Арендодателю оставшийся размер Обеспечительного платежа в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания Договора на основании Счета Арендодателем об оплате при условии, что Договор к Дате подписания будет заключен обеими Сторонами.

9.30. В случае нарушения Арендатором сроков внесения Арендной платы более чем на 10 (Десяти) рабочих дней, Арендодатель вправе в одностороннем порядке приостановить выдать по сумме Обеспечительного платежа в счет основной Арендной платы, а если обязан выдать Арендодателю. Вычет осуществляется с момента получения Арендатором уведомления о нем от Арендодателя. Возвращению в связи Арендодателем вправе оформить доступ в Помещение сотрудникам, являющимся в соответствии с условиями Договора при наличии доступа по Арендной плате в сумме превышающей размер 50% (Пятьдесят процентов) от размера основной части Поставной Арендной платы.

9.31. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Арендатором уведомления Арендодателем о вычете суммы из Обеспечительного платежа, Арендатор обязан возместить Обеспечительный платеж на соответствующий счет.

9.32. Обеспечительный платеж не подлежит возврату Арендатору в случае расторжения Арендодателем Договора в связи с совершением 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 из Арендны с учетом предоставленного вычета 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 Арендны учесть сумму Обеспечительного платежа, а также в счет основной Арендной платы за последние месяцы Арендны соответствующую сумму Обеспечительного платежа в соответствии с п. 9.28 Договора.

9.33. В случае расторжения Договора в связи с нарушением Арендатором Помещения (ст. п. 11.4-1 Договора), Обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента прекращения действия Договора.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

10.1. В случае нарушения Сторонами обязательств, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, связанной с неисполнением действий (бездействием) Арендатора, Арендатор обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя Счета на оплату и возмещения Арендодателем документов, возместить Арендодателю такую сумму ущерба при условии исполнения Арендодателем обязанности, предусмотренной в п.7.2 Договора.

10.2. При нарушении обязательства денежного обязательства, предусмотренного Договором, нарушитель Сторона обязана уплатить другой Стороне неустойку в размере 0,1% от размера пропорционального денежного обязательства за каждый день просрочки.

10.3. За неисполнение или возмездно или освобождением Помещения с Арендатором сверх Арендной платы взысканная неустойка в размере 1% (Один процент) от суммы месячной Поставной Арендной платы за каждый день просрочки.

10.4. При нарушении Сторонами 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 Сторон переданном Помещении Арендодателю уплачивает Арендатор неустойку в размере 10 (Десять) тысяч рублей за каждый день нарушения.

10.6. В случае неисполнения по акту Арендодателя возмещенной и безвозмездно переданной экваториальной, отпущенной или возвращенной в том же подразделении сетей Арендатору с сети Арендодателя, находящегося в Помещении, или не обеспечения использования от Помещения, а также в случае нарушения Арендодателем п. 7.8 Договора, Арендодателю уплачивает Арендатор неустойку в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за один час нарушения, но не более 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за один день нарушения, если такое нарушение было однократно более одного часа в сутки.

10.7. В том случае, когда в результате отключения в п. 10.6 Договора нарушитель Арендодателем Арендатор не сможет использовать Помещение в соответствии с условиями использования Помещения более 2 (Два) часа в сутки, помимо уплаты Арендодателем неустойки Арендодателю за 30 (тридцать) дней, когда невозможно было использовать Помещение, возмещать акт от выписки Арендной платы. При этом, основанием для применения настоящей оговорки Договора является составленный и подписанный Сторонами в обязательном порядке Акт о невозможности фактически использования Помещения Арендатором. В случае, если до конца рабочего дня, следующего за днем прекращения фактического

Дополнительное соглашение № 1 от 08.08.2013 г. к Договору аренды нежилого помещения от 08.08.2013 г. № ЕФ-09

Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды нежилого помещения № ПП-09 от 08.08.2013 г.

г. Санкт-Петербург

08 марта 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» (Учредитель: Василий Владимирович Федоров) индивидуальным предпринимателем «Андрей Федоров», в лице Генерального директора Кирилл Александрович, действующий на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Поник», находящееся в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора в лице на индивидуальности Максим Александрович, действующий на основании документа от 07 февраля 2017 года, зарегистрированного в реестре № 4-10/03, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту – «Соглашение») к Договору аренды нежилого помещения № ЕФ-09 от «08» августа 2013 г. (далее по тексту – «Договор») в следующей редакции:

1. В связи с регистрацией 05.07.2017 г. права общей долевой собственности принадлежащих индивидуально (как Завещательный наследник) и/или иным лицам (наследники) «Андрей Федоров» (далее – «Наследник»), расположенное по адресу: Московская область, Егорьевский р-н, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, строение 4 (кадастровый номер: 50:08:0080000:1729) (далее по тексту – «Объект недвижимости»), о чем в Едином государственном реестре недвижимости внесены сведения в Едином государственном реестре недвижимости № 50:08:0080000:1729-003/002/2017-15 от 08.07.2017, и переданной Объекта недвижимости в оперативное управление Арендатором, о чем в Едином государственном реестре недвижимости внесены сведения в Едином государственном реестре недвижимости № 50:08:0080000:1729-003/002/2017-15 от 08.07.2017, Стороны, взаимное соглашение:

1.1. Разместить на сайте «Арендатор» Договор в новой редакции следующего содержания:
 «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» (Учредитель: Василий Владимирович Федоров) индивидуальным предпринимателем «Андрей Федоров» (ИНН/ОГРН 770307413/770301001), зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местонахождением по адресу: 119436, город Москва, Большой Сенинский переулок, дом 12, строение 15, в лице Генерального директора Кирилл Александрович, действующий на основании Устава, находящееся с дальнейшим «Арендатором», с одной стороны, и»

1.2. Изменить п. 3.6 раздела 9 Договора и включить его в следующей редакции:
 «3.6. Начиная с третьего месяца Арендной Платежи размер Постоянной Арендной платы будет составлять 4% (четыре процента) от кадастровой стоимости, расположенного в Помещении, в том числе, по по мере размера субсидии в отношении помещений Платеж (АО), в том числе
 Формула Постоянной Арендной платы определяется по следующей формуле: $A_n = A_0 + A_n$, в рублях,

где:
 An – ежемесячная Платежи за Арендную плату;
 A0 – основная часть Постоянной Арендной платы;
 An – рублевый эквивалент 33 500 (тридцать три тысячи пятьсот) долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты (ЦБ) индексируется согласно п. 9.7 Договора);
 An – переменная часть Постоянной Арендной платы, зависящая от индекса аренды, и определяется по формуле: $A_n = V \cdot A_0$, где:
 V – коэффициент, являющийся Арбитражем от рыночной стоимости в Помещении, за каждый месяц, определяемый по формуле: $V = \frac{N_{i+1}}{N_i}$. Выручка определяется исходя из фактически полученных с расчетов по налогообложению Арбитражем в Помещении (налоги, услуги, платежи) и других платежей, полученных, прошедших через контрольно-кассовую технику, в течение отчетного периода. Отчисления в налоговые органы Арбитражем равны нулю.
 1.3. Изменить порядок расчетов Постоянной Арендной платы в связи с тем, что Арендатор имеет право на налоговый вычет НДС, и на основании п. 9.7 раздела 9 Договора с 20.07.2017 года размер Постоянной Арендной платы уменьшится на сумму НДС по ставке в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.4. В пункте 9.24 раздела 9 Договора слово «налог» НДС по ставке в соответствии с тем, что НДС является налогом по ставке, установленной действующим законодательством РФ.»

1.5. Внести изменения в редакции Арбитражем раздела 14 Договора «РЕЗЮМЕ И ПОСЛЕСИ СТОРОНЫ» и включить в следующей редакции:
 Арендаторы: «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» (Учредитель: Василий Владимирович Федоров) индивидуальным предпринимателем «Андрей Федоров», с местонахождением: 119436, город Москва, Большой Сенинский переулок, дом 12, строение 15. ОГРН - 1077750367596, ИНН 770307413, ОГРН 770301001. р/с 4070181000000000445 и АО «Внешэкономбанк», г. Москва, к/с 30101810000000000000, БИК 040803023».

1.6. Изменить п. 1.4 раздела 1 Договора и включить его в следующей редакции:
 «1.4. «Помещение» – объект недвижимости на первом этаже здания нежилого назначения общей площадью 1840,5 кв. м, ж.м.с. №№ 4, 6, 15, 20-23, лит. Б1 здания №№ 31-33, (наименование помещения) принадлежит в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости «Андрей Федоров» (ИНН/ОГРН 770307413/770301001) – владельцем. ЕПН-25 июля 2014 года. Местонахождение и границы Помещения обозначены на Плане Помещения (Помещение № 2).»

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

Дополнительное соглашение № 1 от 08.08.2013 г. к Договору аренды нежилого помещения от 08.08.2013 г. № ЕФ-09

2. Арендатор обеспечивает предоставление Коммунальные и Государственные услуги Арендатору и несет по своему усмотрению расходы третьих лиц, для целей обеспечения Арендатор Коммунальными ресурсами и Государственными услугами, при этом Арендатор (по указу КСП Капитал УА ООО) будет отвечать ответственности перед Арендатором за действия или бездействия третьих лиц.

3. Арендатор, не имея никаких владений и/или долей в Объекте, обязавшись в соответствии с настоящим Дополнительным соглашением по Договору, в случае возникновения каких-либо вопросов в Арбитражем, объясняет за счет собственного имущества КСП Капитал УА ООО, в соответствии с требованиями пункта 7 статьи 41 Федерального закона от 06.11.2001 г. № 158-ФЗ «Об иностранных фондах».

4. Стороны пришли к соглашению, что Арендаторы не имеют права на участие в управлении Арендной платой за воду, газом, светом, отоплением, с 01.07.2017 года не имеет право на участие в управлении Арендной платой за указанные виды ресурсов, не имеющие ни в Арбитражем не участвуют.

5. Стороны пришли к соглашению, что Переменная Арендная плата за коммунальные ресурсы вносится по порядку, предусмотренном Договором, с учетом следующего:
 - Переменная Арендная плата за коммунальные ресурсы вносится в срок по 14.06.2017 оплачивает предыдущему арендатору, указанному в прежней редакции Договора, и начиная с 15.06.2017 г. – Арендатором.

6. Переменная Арендная плата за воду за период ее использования в соответствии с потреблением по 31.07.2017, оплачивает предыдущему арендатору, указанному в прежней редакции Договора, и начиная с 01.08.2017 г. – Арендатором.

7. Переменная Арендная плата за потребление тепла в соответствии с отчетом тепловой энергии за 31.07.2017 оплачивает предыдущему арендатору, указанному в прежней редакции Договора, и с 01.08.2017 г. – Арендатором.

8. Арендатор подтверждает, что вопрос по исполнению Обязательствами платежей Претензий арендатором Арендатором, Арендатор уполномочивает самостоятельно без привлечения Арбитражем. Во избежание возможных обвинений Арендатор по уплате Обязательствами от платежей платежей единовременного платежа, кроме того, как платежей Договора и в случае Обязательствами платежей Арендатором Арендатором Арендатором Арендатором от фактически платежей Обязательствами платежей Претензий Арендатором Арендатором.

9. Стороны взаимное соглашение Договор остается без изменений.

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

11. Стороны договорились, что услуги настоящего Соглашения распространяются на и/или на Стороны, в том числе с 20 июля 2017 года.

12. Претензии настоящего Соглашения для государственной регистрации и/или исполнению: Претензий арендатором Арендатором и/или Арбитражем. Арендатор обязуется предоставлять необходимые сведения и предоставлять все необходимые документы для регистрации настоящего Соглашения, в том числе по запросу от Арендатором.

13. Настоящее Соглашение составлено в подлиннике в 4 (четыре) экземплярах: по одному экземпляру в каждом для Арбитражем и Регистрационного органа и два экземпляра для Арендатором.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендаторы:	Арбитражем:
Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» (Учредитель: Василий Владимирович Федоров) индивидуальным предпринимателем «Андрей Федоров» (ИНН/ОГРН 770307413/770301001), зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местонахождением: 119436, город Москва, Большой Сенинский переулок, дом 12, строение 15. Адрес для платежей: аттестован: 119436, город Москва, Большой Сенинский переулок, дом 12, строение 15. ОГРН - 1077750367596, ИНН 770307413, ОГРН 770301001. р/с 4070181000000000445 и АО «Внешэкономбанк», г. Москва, к/с 30101810000000000000, БИК 040803023	ООО «Поник» Среднийский адрес: 190704, г. Санкт-Петербург, улица Саушкина, дом 115, литер 5. ОГРН 781414847. ОГРН 781414847. ОГРН 103732046035. ОГРН 11383328. Филиал ОНЕРУ ПАО Банк ВТБ в г. Санкт-Петербург, Российская Федерация, 191030. г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 85, лит. А. БИК 040803023. р/с 4070181000000000445. к/с 30101810000000000000.
И.П. Кирилл Александрович	И.П. Максим Александрович


Копии предоставленных документов (22/43)

Договор купли-продажи № 1 от 26.09.2016 г. в пользу аренды объекта помещений от 05.08.2013 г. № ЕР-06



Приложение № 1
К Договору купли-продажи № 1 от 26.09.2016 г.
К Договору аренды помещений от 05.08.2013 г. № ЕР-06

Приложение № 2
К Договору аренды помещений от 05.08.2013 г. № ЕР-06

План, этаж



Границы помещений обведены зеленым цветом

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «НСП «Камчатка» Управление «Активизм» Д.У. Заслуженный государственный инвестиционный фонд недвижимости «Активизм»	ООО «Грант» Юридический адрес: 191374, г. Санкт-Петербург, улица Садовая, дом 112, литер Б
 И.А. Масляков	 М.Ю. Масляков



ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ №24-08/12
всех видов помещений

Московская область г.Егорьевск

24 августа 2012 года

Общество с ограниченной ответственностью «ГАМАРАН», в лице Генерального директора Евадика Алехонда Владимировича, зарегистрированное в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 17 июля 2012 года за ОГРН 1027739283241 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 №015844648, ИНН 7715101392, адрес: 127276, г. Москва, ул. Академика Комарова, д.9), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Спортмастер» зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 27 июня 2005 года за ОГРН 1057747120278 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 002005589, ИНН 7728511528, адрес: 117437, г. Москва, ул. Молодого-Маяков, д.18, корп.2, этаж 192), именуемое далее «Арендатор», в лице представителя Вадима Николаевича Ткачевича, действующего на основании доверенности №144112 от 29 июня 2012 года, с другой стороны, далее именуемые по отдельности «Сторона», а вместе «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование все виды помещений (далее - «Объект») общей площадью 1439,8 (одна тысяча четыреста тридцать девять 8/10) кв.м., состоящие из комнаты №2, расположенной по 1 (первому) этажу и комнат №№1-6, 8-22, расположенных на 2 (втором) этаже нежилого многоквартирного здания (далее по тексту - «Здание» или «ТЦ»), находящегося по адресу Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, д.4, стр.4, на Срок, указанный в настоящем договоре, и Арендатор обязуется принять Объект согласно условиям Договора, одновременно оплачивать Арендную плату и другие платежи, предусмотренные Договором и пользоваться Объектом в соответствии с Договором и нормами действующего законодательства РФ.

Границы Объекта обозначены на копии поэтажного плана, являющегося неотъемлемой частью и **Приложением № 1** к Договору.

1.2. На момент заключения Договора, Объект не имеет обременений и обременений от сторонних третьих лиц, не продан, не заложен, и спор не возник.

1.3. Объект передается для использования в целях организации торговли товарами для спорта и оказания услуг товарным знаком «Спортмастер» (далее - «Целевое использование»).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Договор заключен на срок 7 (семь) лет, начиная со дня передачи Объекта по Акту приема-передачи по Договору (далее по тексту «Срок Аренды»).

2.2. Стороны договорились, что до момента государственной регистрации Договора, настоящий считается заключенным как краткосрочный договор (далее «Краткосрочный договор») на условиях Договора на срок до даты государственной регистрации последнего, но в любом случае не более чем на 360 (Триста шестьдесят) дней с момента его подписания. В случае, если в течение срока действия Краткосрочного договора, Договор не будет зарегистрирован, Краткосрочный договор автоматически возобновляет свое действие на тех же условиях на тот же срок, шесть раз подряд.

2.3. По окончании Срока Аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Объекта на новый срок перед третьими лицами при прочих равных условиях. Для реализации своего преимущественного права в соответствии с

настоящим Договором, Арендатор должен направить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он заявляет о своем желании воспользоваться данным преимущественным правом, не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения Срока Аренды. В течение 45 (сорок пять) дней после получения такого уведомления, Арендодатель обязуется предоставить Арендатору оферту, указывающую новый срок аренды (далее - «Новый Срок Аренды»), а также предлагаемую арендную плату на Новый Срок Аренды (далее - «Новая Арендная Плата»).

В том случае, если письменной оферты Арендодателем не поступает, то будет считаться, что договор пролонгирован на 1 (один) год на тех же условиях.

2.4. Если Стороны не смогут согласовать Новый Срок Аренды и Новую Арендную Плату в момент, когда до истечения Срока Аренды остается 10 (десять) дней, предусмотренные настоящим разделом преимущественное право прекращается.

2.5. Государственную регистрацию указанного Договора осуществляет Арендатор своими силами и за свой счет, при условии предоставления Арендодателем документов, необходимых с его стороны для государственной регистрации настоящего Договора.

3. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ И ЗДАНИЕМ

3.1. Объект предоставляется Арендатору для использования в соответствии с **Целевым Использованием**, за исключением случаев, когда Арендатор получил предварительное письменное согласие Арендодателя на осуществление иных видов деятельности.

3.2. Арендатор обязуется на протяжении всего Срока Аренды использовать Объект только по **Целевому Использованию** и не изменять его без предварительного письменного согласия Арендодателя.

3.3. Арендатор имеет право пользования местами общего пользования ТЦ (далее «Места Общего Пользования»), которым являются комнаты Занятия с открытым доступом для посетителей, включая общедоступные холлы и коридоры, лестница и внешние площадки, парков, общественные лифты, эскалаторы и дрифтаторы, общественные туалетные комнаты, а также иные помещения, обслуживающие отводимые Арендодателем для совместного использования всеми арендаторами и посетителями Здания, в порядке и на условиях Договора.

3.4. Арендатор обязуется бережно относиться к Местам Общего Пользования и инженерным сетям. Арендатор не должен повреждать инженерные сети и предоставляемому проектной мощностью, согласованной Сторонами, и конструктиве и практическими решениями Арендатора.

3.5. На протяжении всего Срока Аренды Арендатор обязан своими силами и за свой счет изучать и обеспечивать действительность лицензий и разрешений, требуемых действующим законодательством РФ для осуществления деятельности Арендатора. Арендодатель не несет какой-либо ответственности за получение Арендатором, а также возможным образом в будущем или последующий отмен указанных разрешений и лицензий.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ОБЪЕКТА, ПРОИЗВОДСТВО УЛУЧШЕНИЙ

4.1. Арендодатель обязан передать Арендатору Объект в составе строительной готовности, описанное **Приложением №7**, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора по Акту приема-передачи Объекта по форме **Приложения № 2** к Договору (далее - «Акт приема-передачи»). В Акте приема-передачи Стороны фиксируют состояние Объекта и перечень установленного в нем оборудования.

4.1.1. Арендатор вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи в случае несоответствия Объекта требованиям, согласованным Сторонами в **Приложении №7**, в том числе в следующих случаях:

- температура на Объекте ниже 18С;

- не обеспечены ресурсы, необходимые для выполнения **Подготовительных работ** — применяемое электроснабжение не менее 11 кВт, кондиционирование и вентиляция не менее 1-2 куб. м в час;
- не обеспечены материалы **Подготовительных работ** в круглосуточном режиме;
- не обеспечены свободные пути размещения оборудования и материалов для выполнения **Подготовительных работ**;
- конфигурация **Объекта** предусматривает несогласованные перемещения, лифтовые шахты, лестницы, другие коммуникации, ухудшающие видимость фасада **Объекта** Арендатора и Торгового павильона Арендатора;
- недостатки **Инженерии Объекта** препятствуют либо затрудняют проведение **Подготовительных работ**.

В двустороннем акте делается запись о согласованных сторонами сроках устранения Арендателем недостатков/неделек. Дата передачи **Объекта** передается на соответствующий срок.

В случае, если недостатки/неделки **Объекта** являются существенными и не подлежат устранению **Подготовительных работ**, то по усмотрению Арендатора, Стороны могут подписать **Передающий акт** с перечнем недостатков/неделек и сроками, в течение которых Арендатель обязуется их устранить, в том числе указать работоспособность систем, входящих в комплектацию Арендатора.

При этом **Подготовительные работы** упрощаются на срок устранения Арендателем недостатков/неделек, указанных в Акте документа.

4.2. По окончании **Срока Аренды** (включая случаи досрочного расторжения, одностороннего отказа от исполнения Договора, прекращении действия Договора по иным основаниям) Арендатор обязан передать **Объект** Арендателю в исправном состоянии с учетом естественного износа и установленных улучшений, внесенных Арендатором с согласия Арендателя, свободный от какого-либо оборудования и элементов (далее - **Оборудование**), смонтированного, установленного или находящегося на **Объекте** для целей **Целевого назначения** и/или иных целей Арендатора и/или третьих лиц. Последующие Арендатором совершенные улучшения на **Объекте** переходят к Арендателю в составе **Объекта** после прекращения Договора.

В случае, когда Арендатор произвел за свой счет и с согласия Арендателя дополнительные улучшения, он не имеет права после прекращения Договора на возмещение стоимости этих дополнительных улучшений, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10.16 настоящего Договора.

4.3. **Возврат Объекта** Арендателю подтверждается актом возврата **Объекта** Сторонам — «Акт Возврата», подписываемым по форме, приведенной №3 к Договору. Акт Возврата подлежит подписанию Сторонами в последний день **Срока Аренды** или, в случае досрочного расторжения Договора, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента такого расторжения.

В случае несвоевременного возврата **Объекта** Арендателем, Арендатор обязан оплатить Арендатору плату в размере, установленном в настоящем Договоре, за все время фактического пользования **Объектом**. Датой окончания срока аренды будет являться дата подписания акта Возврата помещения от Арендатора Арендателю.

4.4. В случае если Арендатор возвращает **Объект** в состоянии, не соответствующем условиям Договора, в том числе, не обеспечен **Объект** **Оборудованием** или иными вещью, Стороны фиксируют в **Акте Возврата** подлежащие устранению недостатки **Объекта**, не подлежащие под определение естественного износа, или наличие **Оборудования** или иных вещей Арендатора. В указанных случаях Арендатор обязуется устранить, указанные в **Акте Возврата** недостатки в течение 5 (пяти) рабочих дней, либо иной согласованной с Арендателем срок.

4.5. В течение **Срока Аренды** Арендатор вправе проводить работы на **Объекте** по модернизации, переустройству и ремонту **Объекта** внаем по тексту «Работы Арендатора» с предварительного согласования с Арендателем.

4.6. Арендатель обязуется в течение 2 (двух) рабочих дней подписания настоящим Договором предоставлять Арендатору по электронной почте или на электронном носителе доступную исходную проектно-информационную документацию и **Объекту** и инженерным системам **Объекта** и, при необходимости, **Визитки** и/или сведения иного либо в виде отдельных планов по архитектурному и инженерным решениям

- **планы Объекта** с нанесенными на него точками подключения всех инженерных систем Арендатора (вентиляция, приточно-вытяжная вентиляция, пожарная сигнализация и оповещение при пожаре, кондиционирование и канализация, электроснабжение и т.д.) с указанием технических характеристик (мощности, расхода, янпор и т.д.) каждой из систем;
- тридцатипроцентные участки инженерных систем, не относящихся непосредственно к Арендатору, но проходящие через **Объект** Арендатора;
- технические условия на проектирование и подключение каждой инженерной системы, с указанием полных технических характеристик в подшивке и кардридайте выданного лица, технические условия предоставляются в любом текстовом или сканированном виде по электронной почте и на электронном носителе.

Все исходные данные предоставляются на основании типовой заявки запроса исходных данных компании Приложении №6.

Арендатель обязуется выдать любую документацию техническую информационную и текстовую и графическую формате DWG по запросу представителя Арендатора по электронной почте либо письменно, при наличии данной информации.

Если Арендатель не представит своевременно информационно для проектирования, Арендатор имеет право увеличить срок **Подготовительных работ** и срок начала коммерческой деятельности на срок задержки предоставления соответствующей информации.

4.7. Арендатель обязан оказать необходимую помощь Арендатору при согласовании проекта переустройства упомянутой арх. планами власти и технического надзора в случае, если Арендатором будут проведены на **Объекте** Работы Арендатора.

4.8. Арендатель обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней после получения действующего или рабочего проекта в электронном или бумажном виде, рассмотреть и согласовать их, либо отразить замечания.

В случае нарушения Арендателем срока согласования Документации Арендатора срок выполнения **Подготовительных работ** увеличивается на срок простоя предоставления информации.

4.9. На весь период проведения **Подготовительных Работ** Арендатора, Арендатель обязуется предоставлять доступ Арендатору или его подрядчикам через муниципальную территорию, расположенную в зоне **ЗДА Б**, для проведения погрузочно-разгрузочных работ.

5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Арендная плата по настоящему Договору состоит из:

- Постоянной части (далее — «Постоянная арендная плата»);
- Переменной части (далее — «Переменная арендная плата»);

5.2. Размер арендной платы.

5.2.1. Постоянная арендная плата составляет 775 000,00 (Семьсот семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек в месяц за весь **Объект**. НДС не облагается в связи с применением Арендателем упрощенной системы налогообложения, что подтверждается письмом ИФНС о применении УСН №3007 от 28 ноября 2015 г.гг.

Стороны особо оговорили, что в течение первых трех месяцев аренды размер Постоянной арендной платы составляет 387 500,00 (Триста восемьдесят семь тысяч

тысяч) рублей 00 копеек и месяц за весь Объект, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

Постоянная арендная плата включает в себя арендную плату за пользование Объектом, а также плату за пользование земельным участком, плату за арендаторские услуги (Приложение №8), плату за пользование парковкой, и том числе плату за пользование частью фасада Здания для размещения рекламной конструкции, плата за размещение фирменного логотипа Арендатора в ТЦ.

Стороны соглашаются, что в случае, если срок проведения Подготовительных работ будет увеличен по инициативе Арендодателя, Арендатор начиная с третьего месяца Срока аренды и до даты окончания подготовительных работ будет выплачивать только Первоначальную арендную плату.

5.2.2. В течение 5 (пяти) банковских дней с даты подписания Акта приема-передачи Арендатор перечисляет на расчетный счет Арендодателя авансовый платеж в размере 775 000,00 (Семьсот семьдесят пять тысяч пять тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением арендодателем упрощенной системы налогообложения.

Авансовый платеж засчитывается Арендодателем в счет оплаты Постоянной арендной платы за первые два месяца Срока Аренды.

5.2.3. Оплата Постоянной арендной платы производится Арендатором ежемесячно равновысотными платежами до 5 (пятого) календарного дня каждого расчетного (текущего) месяца.

5.3. Переменная арендная плата

5.3.1. Переменная арендная плата включает в себя плату за потребляемые на Объекте коммунальные услуги: теплоснабжение, электроэнергия, теплоснабжение, водоотведение, канализацию питьевой воды, канализацию стоков).

5.3.2. Переменная часть арендной платы включает суммарной стоимости потребленных на Объекте коммунальных услуг в соответствии с показаниями счетчиков, сфигурованных Актами сдачи их показаний, подлинными представительства обеих Сторон), установленными на Объекте, и по тарифам, утвержденным соответствующими уполномоченными государственными или муниципальными органами (представителям на основании копий документов, выставленных поставщиками услуг (счет, счет-фактура, акт выполненных услуг) за данный период, заверенных Арендодателем).

В случае отсутствия приборов учета на Объекте, плата Переменной части арендной платы производится пропорционально занимаемой Арендатором площади в общей площади Здания по показаниям счетов Арендодателя по тарифам, установленным соответствующими уполномоченными государственными или муниципальными органами.

Переменная часть арендной платы оплачивается на совместной основе путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в течение 5 (пяти) банковских дней с даты получения от Арендодателя соответствующего счета. К счету на оплату Переменной арендной платы Арендодатель прикладывает расчет и копии счетов-фактур, выставленных поставщиками организациями.

5.4. Арендная плата подлежит выделению в оплату Арендатором с момента подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору.

5.5. Размер Постоянной Арендной платы устанавливается в следующем порядке:

С 13 месяца с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта – 813 750,00 (Восемьсот тридцать тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения;

С 25 месяца с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта – 854 438,00 (Восемьсот пятьдесят четыре тысячи четыреста тридцать восемь) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения;

с 37 месяца с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта –

897 159,00 (Восемьсот девяносто семь тысяч сто пятьдесят девять) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения;

С 49 месяца с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта – 942 017,00 (Девятьсот сорок две тысячи сто семнадцать) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения;

С 61 месяца с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта – 989 118,00 (Девятьсот восемьдесят девять тысяч сто восемнадцать) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения;

С 73 месяца с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта – 1 038 574,00 (Один миллион тридцать восемь тысяч пятьсот семьдесят четыре) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

5.6. В обеспечение исполнения Арендатором своих обязательств по настоящему договору Арендатор в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней с момента подписания настоящего договора оплачивает Арендодателю Обеспечительный Платеж в размере Постоянной Арендной платы за один месяц, что составляет 775 000, 00 (Семьсот семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

При увеличении размера Постоянной арендной платы, начиная с 13 месяца аренды, Арендатор обязан в течение 5 банковских дней с даты подписания счета-месячной Постоянной арендной платы доплатить сумму Обеспечительного платежа до суммы, равной действующей ставке Постоянной арендной платы.

5.6.1. Арендодатель вправе самостоятельно без получения письменного согласия Арендатора за счет такого Обеспечительного платежа перечислять суммы, связанные с исполнением неуплаченной в срок, установленной Договором, Арендной платы и неустойки, предусмотренной п.п. 10.2, 10.3. Договора.

Арендодатель удерживает из Обеспечительного платежа сумму в размере подлежащих Арендатором выплат на основании выставленных уведомлений, направляемых Арендодателем Арендатору. При этом сумма из Обеспечительного платежа удерживается при условии ее осуществления Арендатором указанного в уведомлении платежа в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Арендатором уведомления. Уведомление направляется Арендодателем Арендатору с указанием подлежащей суммы и, при необходимости, соответствующего расчета и исполняющих указанную сумму документов.

В течение срока аренды в случае удержания из Обеспечительного платежа сумм, предусмотренных настоящим пунктом Арендатор обязан возмещать Обеспечительный платеж до размера, указанного в п.п. 1.1. и в течение 5 (пяти) банковских дней с даты получения Арендатором уведомления.

После удержаний, произведенных Арендодателем в соответствии с настоящим пунктом Договора в последний месяц аренды, остается сумма Обеспечительного платежа засчитывается в счет арендной платы за последний месяц срока аренды. Если размер остатка Обеспечительного платежа превышает размер Постоянной и Переменной арендной платы за последний месяц аренды, то данная разница возвращается Арендатору в течение 3-х дней с даты окончания или расторжения Договора. В случае, недостаточности оплаченной суммы Обеспечительного платежа для покрытия Арендной платы за последний месяц аренды, остается часть арендной платы уплачивается Арендатором в порядке, установленном Договором.

5.7. Плата за вызов ТБО осуществляется Арендатором на основании отдельного банковского договора.

5.8. Моментом оплаты считается зачисление денежных средств на корреспондентский счет банка Арендодателя.

5

5.9. Арендодатель обязан совместно предоставлять Арендатору единый Акт оказания услуг на общую сумму Арендной платы в установленном договором сроком.

7. СОДЕРЖАНИЕ ОБЪЕКТА, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. **Обязанность** по проведению капитального ремонта Объекта, возлагается на Арендодателя, который производит его за свой счет в разумный срок. В случае проведения Арендодателем капитального ремонта, реконструкции или перепланировки части Здания, в котором расположен Объект, он обязан согласовать такие действия с Арендатором за 3 месяца до начала проведения работ. В этом случае срок Договора приостанавливается на срок проведения работ, Арендная плата не увеличивается либо, по волеизъявлению сторон, Арендатору предоставляется для аренды иное, удовлетворяющее всем требованиям Арендатора помещение.

7.2. В течение всего Срока Аренды по Договору Арендодатель обязуется обеспечить круглосуточную подачу сезонного отопления, горячего водоснабжения и электроснабжения, а так же следующие коммунальные услуги и электроснабжения на Объекте:

- **Электроснабжение** - обеспечивать производимое электрической мощностью, не превышающей 120 кВт на все здание объекта, площадью Объекта;

- **Вентиляция** - вентиляционное оборудование нецентрализованной системы общедомовой вентиляции Здания должно обеспечивать на Объекте принудительную приточно-вытяжную и поддержание в зимнее время, а также обеспечивать вентиляцию вентиляции с производительностью не менее 2-х кратного воздухообмена в час;

- **Обеспечение водоснабжения и канализации Объекта;**

- **Отопление Здания и Объекта** - система отопления должна обеспечивать температурный режим в соответствии со СНиП;

- **Обеспечение функционирования систем противопожарной защиты на Объекте;**

*на Объекте должна быть полностью установлена Арендодателем автоматическая пожарная сигнализация (АПС);

*на Объекте должна быть полностью установлена Арендодателем система пожарного оповещения.

7.4. В обязанности Арендодателя входит:

- обслуживать и поддерживать работоспособность инженерных систем, сетей и оборудования, обеспечивающих Здание/Объект электроэнергией, тепловой энергией, горячей и холодной водой, кондиционанием, общедомовой вентиляцией в соответствии с Приложением №7;
- предоставление эксплуатационных услуг Арендатору, в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение №4) и Перечнем эксплуатационных услуг (Приложение №8);
- проводить необходимый ремонт и техническое обслуживание несущих конструкций, структурных элементов и иных инженерных систем принадлежащих Арендодателю.

7.5. В случае аварии, произошедших не по вине Арендатора, Арендодатель обязан устранить аварию и их последствия за свой счет в разумный срок.

7.6. Арендатор производит за свой счет текущий ремонт Объекта в случае наличия необходимости в его осуществлении.

7.7. Арендатор обязуется содержать Объект в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии. Все сотрудники Арендатора обязаны соблюдать правила пожарной безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей.

7.8. Арендодатель на протяжении всего Срока Аренды обязан:

7.8.1. обеспечивать возможность беспрепятственного и непрерывного использования Объектом в соответствии с его Цельным назначением;

7.8.2. обеспечить доступ на Объект сотрудникам Арендатора, транспорт Арендатора, контрагентам и посетителям Арендатора в рабочее время ТЦ;

7.8.3. в случае подписания Договора передать Арендатору документы, необходимые последнему для использования Объекта, и обеспечить наличие прав и обязанностей, предусмотренных настоящим договором, включая, но не ограничиваясь, перечисленными ниже:

Устава, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, Решение/Протокол общего собрания участников и/или акционеров Генерального директора общества; Свидетельство о государственной регистрации права, а также поэтажный план и экспликация БТИ, Кадастровый паспорт на Объект, выписку из Единого Государственного реестра недвижимости в последних редакциях с учетом внесения всех изменений и дополнений.

7.8.4. в течение Срока Аренды по запросу Арендатора в течение 5 (пяти) рабочих дней предоставлять все необходимые документы для оформления и обслуживания Объекта, принадлежащего Арендатором, в целях осуществления его деятельности, предусмотренной настоящим договором.

7.8.5. информировать Арендатора о получении каких либо уведомлений, приказов, требований, указаний и пр., а также обо всем, что может повлиять на интересы Арендатора или привести в арсенально или полностью ограничить доступ на Объект в течение 1 (одного) рабочего дня с даты получения соответствующего уведомления.

7.8.5. обеспечить асфальтирование участка и парковку для автомобилей покупателей.

7.8.7. Обеспечить возможность выполнения поручено-разгрузочных работ Арендатору:

- использование поручено-разгрузочной зоны по мере 3-х часов ежедневно в течение рабочего дня;
- обеспечение подъезда к поручено-разгрузочной зоне автомобиля типа «свердлов» (размер 16,5х2,5х3,5м);
- обеспечение доступа от разгрузочной зоны до Объекта Арендатора, в том числе в течение рабочего дня.

7.8.8. предоставить Арендатору:

- места на фасадах Здания для размещения не менее 3-х внешних блоков кондиционеров и при необходимости места внешнего оборудования;
- служебный вход для персонала Арендатора;
- к Дате приема Объекта предоставить возможность оказания услуг связи (телефония, передача данных) Арендатором от его оснований Оператором (Билайн/Виссес, Телеком, Кингстар, Ростелеком, Уфорт, МегаФон), с которыми Арендатор имеет договорные отношения;
- при необходимости не позднее 20 дней до начала полного коммерческой деятельности Арендатора предоставить возможность размещения радиооборудования Оператора на крыше ТЦ.

7.8.9. Арендодатель обязуется при подписании настоящего Договора предоставить Арендатору документы, указанные в пункте 7.8.3, необходимые последнему для государственной регистрации настоящего Договора.

7.8.10. не перегораживать фасад и вывеску Арендатора на фасаде Здания по всей высоте в радиусе не менее 6м от края вывески.

7.8.11. Арендодатель обязуется обеспечить доступ через эвакуационную лестницу, которая расположена в осях Б-7А-Б для разгрузки и доставки ТМЦ Арендатора до момента установки подъемника Арендатором, в случае погрузки подъемника Арендатора на время ремонта подъемника, а также для подъема на этаж необходимых грузов Арендатора на период всего Срока Аренды.

7.9. Арендодатель за протяжении всего Срока Аренды вправе:

7.9.1. производить письменное уведомление Арендатора за 24 часа в рабочее время осуществлять проверку **Целевого назначения** Арендатором Объекта в соответствии с условиями Договора, а также проводить обследование технического состояния Объекта и оборудования в нем. Проверка осуществляется в сроки и в порядке, определенных Арендатором.

7.9.2. е производить указанного уведомления Арендатора производить за свой счет любые изменения, реконструкция или модернизация Здания, а также периодическую замену, модернизацию или обслуживание инженерных сооружений, расположенных в Здании при условии, что данные действия Арендодателя не приведут к неисполнению использования Объекта по назначению более, чем в течение одного рабочего дня.

7.9.3. поддерживать **Места общего пользования** (включая общие входы, выходы, лифты, коридоры, культурно-зрелищные мероприятия и в других местах, предназначенных для привлечения посетителей в Здание);

7.9.4. разрабатывать и утверждать общие правила пользования и инструкции в деятельности Арендаторов на Объекте и Здании, определяющие порядок их взаимодействия, соблюдение порядка проведения мероприятий для обеспечения Арендатором, его сотрудниками и контрагентами, а также иные условия эксплуатации. Правила не должны содержать положений, уменьшающих размер Арендной платы и срока ее уплаты, а также штрафные санкции. В случае нарушения порядка внесения платежей и доплат, а доплат и доплатимых их до сведения Арендатора не менее, чем за 10 (десять) рабочих дней до даты их ввода в действие. Если указанные Правила противоречат условиям настоящего Договора, действуют условия Договора;

7.9.5. Арендодатель обязан до 30 сентября 2017 года на Объекте Арендатора полностью установить автоматическую пожарную сигнализацию (АПС), систему оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ).

7.9.6. Арендодатель обязуется оказать содействие при проведении работ Арендатора по адаптации существующих инженерных систем, в том числе, лифтового и пожарной сигнализации, расположенных на Объекте Арендатора.

7.9.7. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору техническую возможность подключения системы автоматизированной системы пожаротушения (АСПТ).

7.10. Арендатор на протяжении всего Срока Аренды обязан:

7.10.1. использовать арендуемый Объект исключительно по **Целевому назначению** и в соответствии с п. 1.3. Договора и на условиях, предусмотренных Договором, при этом Арендатор не будет вести никакой деятельности, которая является незаконной, опасной или вредной, или которая может причинить беспокойство, ущерб, или неудобства Арендодателю, или которая может нанести ущерб Зданию или Объекту.

7.10.2. не складировать и не хранить на Объекте опасные и особо опасные материалы;

7.10.3. при аварийных ситуациях, возникающих, которых может привести в ухудшению состояния арендуемого Объекта и материальных ценностей Арендатора, незамедлительно уведомлять об этом Арендодателя;

7.10.4. Арендатор обязан своими силами и за свой счет ликвидировать крупноубыточную охрану Объекта и находящегося в нем имущества Арендатора;

7.10.5. Арендатор обязан отвечать за сохранность находящихся на Объекте коммуникаций, инженерных систем и оборудования, имеющих отношение к Объекту. При обнаружении неисправностей инженерных систем и оборудования, а также при аварийной ситуации на Объекте Арендатор обязан немедленно информировать об этом Арендодателя. Если указанные неисправности возникли по вине Арендатора, то устранение их осуществляется осуществляется за счет Арендатора.

7.10.6. Арендатор обязан обеспечить эксплуатацию оборудования Объекта в соответствии с действующими Правилами технической эксплуатации электротехнических установок (ПТЭЭУ). Арендатор обязуется обеспечить безопасную эксплуатацию оборудования, относящегося к системе электроснабжения, не изменять схемы электроснабжения арендуемого Объекта без согласования с Арендодателем, не допускать перегрузки системы электроснабжения и ее отдельных компонентов путем подключения

избыточного количества потребляемых электрических, не являющихся лицензируемых электроприборов.

7.10.7. Арендатор обязан своевременно информировать Арендодателя о любых изменениях **Объектом**.

7.10.8. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет обеспечить все необходимые меры для осуществления и соответствия с действующим законодательством своей деятельности на Объекте согласно паскам, указанным в п. 1.4 Договора, документы.

7.10.9. Арендатор имеет право проводить рекламные кампании и распространять рекламную продукцию на арендованной территории без письменного согласия Арендодателя.

7.10.10. Арендатор не вправе без предварительного письменного согласия Арендодателя осуществлять перешлировку Объекта.

В случае проведения Арендатором работ по перешлировке в период работы здания Арендатор обязан:

- согласовать работы по перешлировке по месту проведения работ и их началу и передать подписание всех согласований Арендодателю;

- получить и передать Арендодателю документы БТИ по месту и произведенной по согласованной перешлировке.

Проведение Арендатором указанных в данном пункте работ не должно повлечь изменений в режиме работы Торгового центра.

7.10.11. Арендатор не имеет право вывешивать вывески на фасаде или в части в субаренду третьим лицам без предварительного согласования с Арендодателем.

7.10.12. Арендатор своим силами и за свой счет обеспечивает подъемник для осуществления погрузо-разгрузочных работ Арендатора.

8. ДОСТУП НА ОБЪЕКТ И СИСТЕМА ОХРАНЫ

8.1. При использовании Объекта Арендатор обязан соблюдать режим работы, установленный Арендодателем. При этом Арендодатель гарантирует Арендатору, безопасность от изменения режима работы:

8.1.1. Объект будет доступен для персонала Арендатора, его подрядчиков или иных уполномоченных лиц на основании пропусков, изготовленных на именах Арендатора и за его счет, а часы работы Здания, 7 (семь) дней в неделю берет служебные income, указанные Арендодателем.

8.1.2. Персонал Арендатора будет иметь право на основании выданных Арендодателем пропусков заходить на Объект и выходить из Объекта товарно-материальные ценности в часы работы Здания в порядке, согласованном с Арендодателем.

8.2. Арендодатель принимает меры по обеспечению безопасности в Здании.

8.3. Арендатор имеет право самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану Объекта и находящихся в нем материальных ценностей. Установку охраняемых систем и другие мероприятия по осуществлению охраны Объекта Арендатор согласовывает с Арендодателем.

8.4. По требованию Арендодателя персонал Арендатора обязан проходить инструкции по соблюдению техники безопасности и правилу ответственности за пожарную и электробезопасность в Здании под роспись в соответствующем журнале по технике безопасности.

8.5. Охрана контура Объекта Арендатора осуществляется специализированной охранной и службой охраны ТЦ, обеспечивающей охрану безопасности ТЦ, в охрану с момента сдачи здания Объекта под охрану и до момента принятия Объекта из-под охраны законными Арендатором уполномоченными представителями. Под охрану принимается закрытый контур Объект согласно плану Объекта, находящегося в

охрану, осуществленного на основании заявок Арендатора и поднадзорного подразделения Службы безопасности ТЦ. По мере поступления от Арендатора заявок на проведение мероприятий и мероприятий «Перелом» Объектом обеспечивается наличием Службы безопасности ТЦ. При приеме Объекта под охрану по согласованной рабочей программе ТЦ (вход, ответственные за службу Объекта, проекты планов размещения административной и охранной охраны Объекта на плане, описание работ в плане размещения и размещения в «Недвижимости приема и сдачи Объекта», Модель планов Объекта под охрану осуществляется после осмотра сотрудников охраны в присутствии представителей Арендатора сданных под охрану Объекта, запертыми дверей и их опломбировании полицией пломбой. При выполнении этих условий сотрудник охраны несет ответственность за охрану помещений Арендатора под ответственную охрану.

8.6. Права Арендодателя на доступ к Объекту Арендатора:

8.6.1. С предварительного письменного уведомления Арендатора за 24 часа проверить в рабочее время техническое состояние и Ценовая Неиспользование Объекта к присутствию представителей Арендатора. Проверка от Арендатора: устранение выявленных нарушений. В случае чрезвычайных ситуаций, возникающих, среди прочего: пожар, затопление, обрыв в работе или поломка инженерных систем или совершение незаконных действий Арендодатель вправе без предварительного уведомления Арендатора и в отсутствие его представителей войти на Объект с тем, чтобы предотвратить или пресечь такие чрезвычайные ситуации и/или последствия.

8.6.2. Право беспрепятственного прохода и проезда, проезд в Оборудование, расположенному на Объекте, доступ к которому осуществляется через дворовые входы Арендатором площадки, для проведения срочных аварийных работ, устранения поломок оборудования, обеспечивающего нормальное функционирование Здания.

8.6.3. При предварительном уведомлении Арендатора, преимущественно в рабочие часы, входить на Объект в целях:

- проведения работ по установке, обслуживанию, модернизации и обслуживанию всех инженерных систем соседних помещений и мест общего пользования;
- для проведения необходимых ремонтных работ;

8.6.4. Несмотря на иные положения Договора, в случае наступления чрезвычайных обстоятельств, требующих немедленной реакции в целях безопасности, а также в случаях для наступления чрезвычайных обстоятельств, при наличии очевидных, непосредственных и возможности наступления таких обстоятельств повреждения инженерных систем, установленных на Объекте, поступление сообщений от сотрудников соответствующих исполнительных служб и т.д.) Арендодатель имеет исключительное право доступа на Объект без уведомления Арендатора. В этом случае Арендодатель обязан сразу оповестить Арендатора и принять все меры по обеспечению сохранности имущества Арендатора. При появлении представителей Арендатора, Арендатор должен воздерживаться от вмешательства на Объект Арендатора.

8.6.5. Право доступа Арендодателя на Объект для поиска потенциальным арендаторам и в течение последних 2 (Двух) месяцев до окончания действия настоящего Договора, вне зависимости от оснований, условий и условий такого расторжения или прекращения срока его действия, за исключением случаев, когда более короткий срок установлен соглашением Сторон, в противном случае Арендатору арендаторской и/или иной оговоренной в договоре аренды площадке за 3 (три) рабочих дня, если более короткий срок не согласован между Сторонами. Данное право Арендодателем не подлежит применению в случае, если Арендатор использовал своим преимущественным правом в соответствии с п. 2.3. Договора.

9. РЕКЛАМНО-ИНФОРМАЦИОННОЕ ОФОРМЛЕНИЕ ЗДАНИЯ

9.1. Арендодатель предоставляет в пользование Арендатору места под флагом Здания с выделенными устройствами на стороне ул. Советской в ул. Звонкой для размещения 2 (двух) рекламных щитов и 2 (двух) баннеров согласно Приложению №5, для размещения

- 11

рекламной вывески Арендатора на срок 5 лет с даты вступления Акта приема передачи в последующей пролонгацией до окончания срока действия настоящего Договора. Плата за размещение рекламных установок и баннеров включена в Арендную плату.

В случае необходимости, Арендодатель имеет право предоставлять документацию, необходимую для получения Арендатором согласования размещения рекламной информационного оборудования и материалов.

9.2. В случае проведения Арендатором рекламной кампании своей деятельности в Объекте, либо товаров (услуг), предоставляемых на Объекте, Арендатор имеет право размещать на каждом рекламном постеле, не принадлежащем рекламной компании, адрес Здания.

9.3. Арендодатель обязуется в течение всего срока Аренды обеспечить наличие фирменного логотипа Арендатора в рекламе и размерах и количестве, согласованных Сторонами в Приложении № 9 настоящего Договора. Плата за размещение указанных логотипов Арендатора включена в Арендную плату.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. За несоблюденную заданную переданную Объекта при заключении / исполнении срока действия или расторжения Договора или иного способа выдвигает другой стороне пени в размере 0,1 % от суммы месячной Постоянной арендной платы за каждый день просрочки.

10.3. При просроченном внесении ежемесячных платежей по настоящему договору более чем на 5 (пять) рабочих дней, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора уплаты пени в размере 0,2 % от просроченной суммы платежей за каждый день просрочки.

10.4. При просрочке оплаты арендных платежей более чем на 18 (восемь) банковских дней Арендодатель вправе ограничить доступ Арендатора на объект при условии направления Арендатору письменного уведомления за 3 (три) рабочих дня.

10.5. В случае, если по инициативе Арендатора, в том числе в связи с несвоевременной оплатой услуг по обслуживанию, проведению работ и содержанию Объекта электротехнической, теплоснабжения, то Арендодатель возмещает Арендатору понесенные Арендатором убытки. Стороны составляют двусторонний Акт о прекращении коммерческой деятельности, который является документом – основанием для освобождения от оплаты Арендной платы за указанный в Акте период. В случае оплаты в срок указанной Арендодателем от подписания Акта о прекращении коммерческой деятельности Арендатора, последний вправе самостоятельно подписать такой Акт, в присутствии двух свидетелей, и такой Акт будет считаться надлежащим оформленным.

10.5. Арендодатель обязан возместить Арендатору убытки от порчи имущества Арендатора, если они возникли по инициативе Арендатора в результате работ по обслуживанию, канализации, пожарной противопожарной системы и т.д.

10.6. Арендатор вправе взыскать неустойку в размере 1% от суммы ежемесячной Постоянной арендной платы за каждый день нарушения Арендодателем своих обязательств, подлежащих исполнению в соответствии с положениями 1.6, 4.8, 7.5, 7.8.4, 7.8.8, 7.8.11, 7.9.5, 9.1, 9.3 Договора. Указанный период не применяется за период с даты нарушения Арендодателем условий Договора и до даты его устранения.

10.7. В случае, если пролонгация Арендодателем работ в Здании или Объекте, либо включение инженерных систем и прекращение подачи коммунальных и инженерных услуг, препятствующее использованию Объекта в предусмотренных Договором целях и продлится более 24 часа, в том числе в случае отсутствия электричества на Объекте более 24 часов подряд, Арендатор обязывается от обязанности выплаты Арендную плату за использование Объекта на соответствующий период. Стороны составляют двусторонний Акт о прекращении коммерческой деятельности, который

- 12

двухсторонним документом – основанием для прекращения от момента Арендной платы за указанный в Акте период. В случае отказа одной из сторон Арендодателя от подписания Акта с предоставленными коммерческой деятельностью Арендатора, указанный выше самовольно подписать такой Акт в присутствии двух свидетелей, и такой Акт будет считаться надлежаще оформленным.

10.8. Арендодатель не несет ответственности за отключение магистрального и городского водоснабжения, отопления, электричества, а также за невозможность пользования канализацией и коммунальными услугами в связи с профилактическими работами или ремонтом, проводимым службами жилищно-коммунального хозяйства или по иным причинам, находящимся вне пределов контроля Арендодателя (в том числе аварий на коммунальных).

10.9. В случае нарушения Арендодателем обязательств по предоставлению коммунальных услуг, энергоресурсов, жилищных, а также эксплуатационных услуг Арендатору в соответствии с Приложением №8 Договора в соответствии со ст. 7.2, 7.4, 7.8.7 Арендатор вправе потребовать уплаты штрафа в размере 2% от суммы ежемесячной Постоянной арендной платы за каждый день нарушения до момента устранения. Дата начала нарушения Арендодателем исполнения своих обязательств фиксируется в Акте нарушения.

10.10. В случае досрочного расторжения Договора по вине Арендодателя, а также в случае не возобновления Договора в порядке, указанном в п. 7.2 Договора, Арендодатель обязан возместить Арендатору в течение 10 (десяти) календарных дней с даты прекращения или расторжения Договора общую сумму расходов, произведенных Арендатором по ремонту, улучшению, модернизации Объекта (восстановление улучшений), документально подтвержденных, затрат Арендатора, связанных с открытием магазина, с учетом ежегодной амортизации на 15% (пятнадцать процентов) в год, а также вернуть сумму неисполненной Арендной платы в период, выделенной, произведенных Арендатором изъясков.

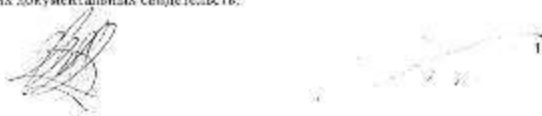
10.11. Уплата санкций, установленных договором, не освобождает стороны от надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

10.12. Дата начала нарушения Арендодателем исполнения своих обязательств фиксируется в Акте нарушения (далее по тексту – Акт нарушения), который составляется Сторонами с указанием фактов нарушения и даты события. В случае отказа либо уклонения Арендодателя от подписания Акта нарушения, Арендатор подписывает двусторонний Акт нарушения самостоятельно в присутствии двух законных свидетелей. Данный Акт нарушения будет являться основанием для расчета подлежащей уплате Арендодателем неустойки. В случае, когда установлен срок исполнения обязательств, соблюдение Акта нарушения не требует Арендодателем отбуксовать задолженность Арендатору указанную неустойку в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения от Арендатора соответствующего счета. В случае, когда установлен срок исполнения обязательств, соблюдение Акта нарушения не требуется.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, нарушение которых освобождает стороны от обязательства полностью или частично, но только не предвидеть, не предотвратить разумными методами (форс-мажор).

11.2. При наступлении указанных в п. 11.1. обстоятельств, Стороны по Договору, для которой созданы невозможность исполнения их обязательств по Договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменном виде другую Сторону с приложением соответствующих документальных свидетельств.



13

12. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно на основании предусмотренным законодательством РФ, а также по соглашению Сторон, либо по иному основанию прямо установленным в Договоре.

12.2. Арендатор имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, уведомив Арендодателя не менее чем за 15 (пятнадцать) дней до даты прекращения настоящего договора, указанной в уведомлении Арендатора, в любом из следующих случаев:

- Арендодатель не предоставляет Объект в пользование Арендатору в срок, установленный в Договоре, либо არაბრუნует в по окончании Объектом;
- переданный Арендатору Объект имеет существенные недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее сообщены Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором на время осмотра Объекта при заключении Договора;
- Объект в силу обстоятельств, за которые Арендатор не несет ответственности, оказался в состоянии, непригодном для использования и использования;
- На Объекте прекращена деятельность одного коммунальных и эксплуатационно-технических услуг в течение 15 (пятнадцати) календарных дней и более, в том числе на Объекте отсутствует за исключением случаев, когда прекращение подачи коммунальных услуг произошло по вине Арендатора.

При расторжении договора по причинам, указанным в данном пункте, арендодателю предоставляется для Арендодателя, предусмотренная п. 10.10. Договора.

12.3. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при наличии фактического интереса к Объекту, предварительное письменное уведомление Арендодателя за 90 (девяносто) календарных дней до даты расторжения, указанной в уведомлении. Договор считается прекращенным по истечении 90 (девяносто) дней с даты получения Арендодателем уведомления. В двустороннем случае Обязательная плата зачитывается в счет уплаты Арендатором Арендной платы за последний месяц Срока Аренды.

12.4. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, уведомив Арендатора не менее чем за 15 (пятнадцать) дней до даты прекращения Договора, указанный в уведомлении Арендодателя, в любом из следующих случаев:

- если Арендатор несвоевременно уплачивает по подписанию Акта приема-передачи более, чем на 15 (пятнадцать) календарных дней;
- если Арендатор задерживает полностью или частично сумму Арендной платы по Договору на 30 (тридцать) и более календарных дней;
- если Арендатор систематически (два и более раз в течение одного года) задерживает полностью или частично сумму Арендной платы на 15 (пятнадцать) и более календарных дней;
- нарушения Арендатором Цели и назначения Объекта, предусмотренных Договором без письменного согласования с Арендодателем;
- ликвидация Арендатора, если есть решение суда в отношении конкурсного производства и объявления банкротства.



14

12.5. Прежде чем осуществлять свое право по договору Договор на основании, предусмотренные п. 12.2, 12.4. Договора, заинтересованная Сторона должна направить другой Стороне письменное уведомление о нарушении и предоставить ему 10 (десять) банковских дней с момента направления уведомления для устранения нарушения. В случае, если уведомление другой Стороны об устранении до предполагаемой даты расторжения Договора не будет считаться полученным, то обе Стороны письменно известят друг друга.

13. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ

13.1. Каждая из Сторон обязуется не раскрывать и/или передавать третьим лицам, не связанным с исполнением Договора, и не раскрывать и/или передавать третьим лицам (за исключением случаев, указанных ниже) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, относящуюся к Договору, которая составляет и/или может составлять коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, которую Сторона считает бы при осуществлении операций делового оборота конфиденциальной и раскрытие бы ее повлекло ущерб, а также в целях осуществления деятельности или производства работ и/или услуг Стороны и гарантирующая соблюдение конфиденциальности такой информации по отношению к такой информации относится размер Арендной Платы, а также иные условия Договора. Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную коммерческую информацию:

- если информация необходима для выполнения своих обязательств по соглашению;
- если информация получена из официальных открытых источников;
- в случаях и объеме, предусмотренных законодательством РФ;
- если любая Сторона раскрывает такую информацию своим информированным лицам, партнерам по совместному бизнесу, а также партнерам и/или агентам по совместительству, однако в каждом случае только после получения от таких лиц письменных обязательств не распространять полученную информацию;
- по письменному согласию Стороны.

13.2. Стороны вправе ссылаться на конфиденциальную информацию также документально в материалах, а также использовать иной порядок ее распространения, если это не повлечет письменного согласия Стороны.

13.3. При нарушении одной из Сторон обязательств, предусмотренных статьями 13.1. Договора, такая Сторона будет обязана возместить по требованию Стороны заглавные этики нарушенной убытки.

14. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

14.1. Арендатор обязуется незамедлительно и в кратчайшие сроки уведомлять Арендодателя о наступлении следующих событий:

- при приеме уполномоченным органом Арендатора решения о ликвидации Арендатора или его реорганизации.

14.2. Арендодатель должен своевременно информировать Арендатора о любых изменениях, касающихся предмета Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендатора.

14.3. Стороны обязаны в письменном виде информировать друг друга в течение трех дней об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, указанных в Договоре, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для подачи и своевременного исполнения обязательств по Договору, а также предоставить соответствующим образом заверенные копии измененных документов.

14.4. Все требования и уведомления, а также иные сообщения, намерения, поручения и/или уведомления Сторонами друг другу в течение срока действия Договора, должны быть подписаны уполномоченным на подписание соответствующих документов лицом.

15

14.5. Если сообщение Стороны содержит недостоверную/или требующие об изменении условий Договора или его расторжения, то в таком сообщении должны быть приложены копии Стороны и третьих лиц.

14.6. Стороны устно договорились, что все сообщения и уведомления, направляемые в соответствии с Договором, должны быть составлены и направлены либо на русском языке и вручены лично или направлена заказным письмом с уведомлением о вручении.

14.7. Уведомление считается полученным:

- при личной доставке – с момента, когда лицом, исполняющим обязанности, будет получена подпись уполномоченного представителя Стороны;

- при отправке заказным письмом с уведомлением о вручении – в дату, указанную в уведомлении о вручении отправленной адресату.

14.8. Все уведомления в соответствии с условиями Договора направляются по следующим адресам/факсам:

Арендодателю:

Адрес: 127276, г. Москва, ул. Комарова, д. 9

Телефон:

Арендатору:

Адрес: 125319 г. Москва, Кочетковский проезд, д. 1, стр. 7

Телефон: /495/ 9747538

14.9. В случае изменения реквизитов и/или контактов другой Стороны о таких изменениях в соответствии с п. 14.3. договора Стороны направившая письменное уведомление или уведомление по Договору другой Стороны с указанием почтового адреса и банковских реквизитов в соответствии с п. 14.8. и условиями 14 Договора, будет считаться выполнившей свои обязанности надлежащим образом.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в ходе исполнения настоящего договора, стороны обязуются разрешать путем переговоров, руководствуясь при этом стремлением к взаимовыгодному сотрудничеству.

В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в порядке установленном действующим законодательством.

15.2. В случаях непредусмотренных Договором Стороны руководствуются действующим Гражданским законодательством РФ.

15.3. Договор составлен в 3 (три) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа. Также стороны подписали четвертый и пятый экземпляры Договора, которые не подлежат регистрации в регистрирующем органе и в обязательном порядке передаются Сторонами для осуществления работы по Договору до его расторжения.

15.4. Регистрация настоящего Договора осуществляется в соответствии с Арендатора.

15.5. Изменения и дополнения к Договору оформляются в виде допсоглашений, которые подписываются уполномоченными на то представителями Сторон, если иное не предусмотрено Договором.

15.6. Все приложения, изменения и дополнения к Договору являются его составной и неотъемлемой частью.

15.7. Если какое-либо из положений Договора становится redundantным, это не затрагивает действительности остальных его положений и всего Договора в целом. В случае необходимости Стороны могут договориться в любое действительное положение приложений, прилагаемых листов, скопировать и/или иные материалы.

15.8. Условия Договора, дополнений, приложений и составлений к нему, а также предоставляемая сторонами техническая, коммерческая, финансовая и иная информация, связанная с исполнением Договора считается конфиденциальной и не подлежит разглашению. Требования конфиденциальности не действуют в случае раскрытия

16

конфиденциальной информации по запросу Уполномоченных органов и случаях, предусмотренных действующим законодательством, по решению суда, по предварительному согласию Сторон, а также по запросу аудиторы, консультанты, рейтинговые агентства, с которыми раскрывающая Сторона подписала соглашение о конфиденциальности и передает такому аудиторы, консультанту, рейтинговому агентству информацию как конфиденциальную.

Приложения к Договору:

- Приложение №1 – «Копия везетного плава»
- Приложение №2 – «Форма Акта приема-передачи»
- Приложение №3 – «Форма Акта возврата»
- Приложение №4 – «Акт разграничения эксплуатационной ответственности»
- Приложение №5 – «Схема размещения рекламных лозунгов Арендатора на фасаде Здания»
- Приложение №6 – «Титулярная выписка исходных данных»
- Приложение №7 – «Состояние строительной готовности»
- Приложение №8 – «Перечень эксплуатационных услуг, предоставляемых Арендодателем»
- Приложение №9 – «Система ведения клиентов»

16. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «ТАМАРА» Юридический адрес: 127276, г. Москва, ул. Каширская, д. 9 Адрес для почтовых отправлений: 127276, г. Москва, ул. Каширская, д. 9 ИНН 7715101592 КПП 771501001 р/с 40702810200000001239 в ОАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» к/с 30101810400000000555 БИК 044525555</p>	<p>Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Спортмастер» Юридический адрес: 117437, г. Москва, ул. Минуска-Милкая, д.18, корп.2, комн.102 Адрес для почтовых отправлений: 125319 г. Москва, Котловский проезд, д.4, стр.3 ИНН 7728351528 КПП 1774850001 р/с 40702810400170000055 в ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» к/с 30101810300000000659 БИК044585659</p>
---	---

Генеральный директор

М.п. [Подпись] /Иванков А.В./



[Подпись]

Представитель по доверенности

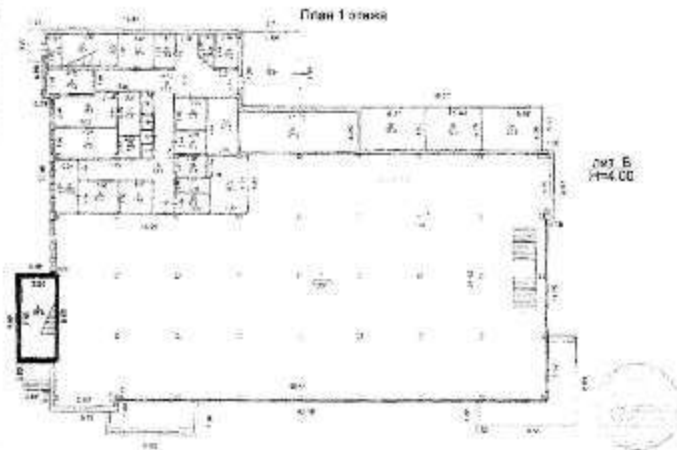
М.п. [Подпись] /Юсупов Н.Г./



[Подпись]

Приложение №1
к Договорному договору аренды №24-08/12
от «24» августа 2012 года

Копии поэтажного плана



[Подпись]

[Подпись]



Приложение №2
к Долгосрочному договору аренды №24-08/12
от «24» августа 2012 года

**ФОРМА
АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

г. Волгоград «...» _____ 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТАМАРА», в лице Генерального директора Елдакова Анатолия Владимировича, зарегистрированное в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве 17 июля 2012 года за ОГРН 1027759283241 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 №015844648, ИНН 7715101592, адрес: 127376, г. Москва, ул. Академика Коларовского, д.9), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Спортмастер» зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве 27 июня 2005 года за ОГРН 1057747320278 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 012005589, ИНН 7728551528, адрес: 117437, г. Москва, ул. Микоян-Макляя, д.18, корп.3, комн.102), именуемое далее «Арендатор», в лице представителя Юсупова Николая Тадевосяна, действующего на основании доверенности №144/12 от 20 марта 2012 года, с другой стороны, подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Долгосрочным договором аренды № _____ от «...» _____ 2012 г. Арендодатель передает, а Арендатор принял следующей названий Объект из (_____) этажа, №№ комнат __, площадью __ (_____) кв.Земли, расположенном по адресу _____

2. Вышеуказанный Объект находится в следующем составе:
[составить состав Объекта]

3. Стороны согласовывают следующие недостатки, которые Арендодатель обязуется исправить:
[Недостатки] [указывается при подписании]

4. Вместе с Объектом Арендодатель передает, а Арендатор принял следующее оборудование:

5. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах по одному для каждой Стороны, один экземпляр – для регистрирующего органа. Также сторонами подписаны четвертый и пятый экземпляры Акта, которые не подлежат регистрации в регистрирующем органе и в обязательном порядке передаются Сторонами для осуществления работы по Договору до его регистрации.

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «ТАМАРА» Генеральный директор Елдаков А.В. М.п. [Stamp]

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Спортмастер» Представитель по доверенности Юсупов Н.Т. М.п. [Stamp]

Приложение № 3
к Долгосрочному договору аренды №24-08/12
от «24» августа 2012 года

ФОРМА
Акт возврата

г. Бирюевск _____ № _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Тамара», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Спортмастер», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, от _____ 20__ года, с другой стороны, составили настоящий Акт Возврата Объекта, подтверждающий следующее:

1. В связи с расторжением/истечением Срока Аренды Долгосрочного договора аренды № _____ от _____ 20__ г. Арендатор перенал, а Арендодатель принял/принимает Объект общей площадью _____ кв.м. (_____) на _____ этаже и _____ нежилом здании, расположенном по адресу: _____

2. Объект передается Арендодателю в соответствии с _____

3. Настоящий Акт Возврата Объекта составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «ТАМАРА»
Генеральный директор _____
М.п. _____ /Евдаков А.В./

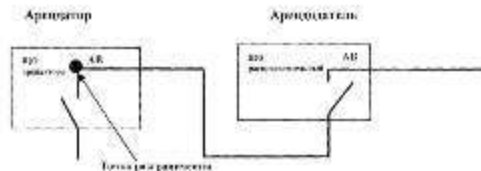
Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Спортмастер»
Представитель по доверенности _____
М.п. _____ /Юсупов Н.Г./

Приложение № 4
к Долгосрочному договору аренды №24-08/12
от «24» августа 2012 года

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

1. Разграничение эксплуатационной ответственности на электроснабжение.

1.1. Границей эксплуатационной ответственности электроснабжения между Арендодателем и Арендатором является кабельные оконечники вводного кабеля – входные зажимы вводного защитного аппарата в электрощите Арендатора.



2. Разграничение эксплуатационной ответственности по системе подопровода

2.1. Границей эксплуатационной ответственности согласно схеме является запорная арматура, отсекающая магистральные трубопроводы от соединений с потребителями арендатора.



3. Разграничение эксплуатационной ответственности по системе противопожарной безопасности и пожарной сигнализации

3.1. Все трубопроводы и находящиеся на них запорная, регулировочная арматура, относятся к зоне ответственности Арендодателя.
3.2. На Объекте Арендатора расположены: пожарные извещатели, извещатели, дымовые системы противопожарного оповещения, входящие в эксплуатацию Арендодателя. Ответственность за исправность указанных частей системы противопожарной безопасности возлагается на Арендатора.

4. Разграничение эксплуатационной ответственности по системе отопления

4.1. Все трубопроводы и находящиеся на них запорная и регулировочная арматура, отопительные приборы, системы отопления относятся к зоне ответственности Арендодателя.

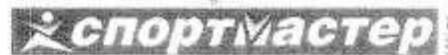
5. Разграничение эксплуатационной ответственности по системе канализации

1. Наружная реклама "СПОРТМАСТЕР"

г. Егорьевск, ул. Советская, фасад с объектами размещения: Деловой центр № 2 (вход со стороны ул. Советская)



Техническое задание на разработку проектной документации на установку наружной рекламы на объекте размещения: Деловой центр № 2 (вход со стороны ул. Советская) г. Егорьевск, ул. Советская



1:4 000mm

Арендодатель:
Общество с
ограниченной
ответственностью
«ТАМАРА»
Генеральный директор

М.п.

/ Елизиков А.В. /

Арендатор:
Общество с
ограниченной
ответственностью
«Спортмастер»
Представитель по доверенности

М.п.

/ Лоскина Н.Т. /

25

Приложение №6
к Договору аренды №24-08/12
от «24» августа 2012 года

ТИПОВАЯ ЗАЯВКА ЗАПРОСА ИСХОДНЫХ ДАННЫХ

По архитектурно - строительному разделу:

1. Архитектурный план торгового центра с указанием Объекта Арендатора.
2. Разрез по помещению Арендатора, данные о несущих конструкциях покрытия/перекрытия – высотные отметки.
3. Допустимые постоянные дополнительные нагрузки от подвесного потолка Арендатора на перекрытие.
4. Допустимые постоянные дополнительные нагрузки на пол, требовшие к покрытию пола на Объекте Арендатора.
5. Фасад Арендатора Объекта с указанием несущих конструкций, высотных отметок.

По разделу электроснабжение:

6. План внутреннего электроснабжения торгового центра с указанием подходящего кабеля к Объекту Арендатора.
7. Однолинейную схему внутреннего электроснабжения торгового центра.
8. Технические условия на разработку проекта электроснабжения. Содержание ТУ:
 - *) единовременная высшая мощность (кВт или кВА);
 - *) категория надежности электроснабжения ТЦ и категория надежности электроснабжения магазина (и т.ч., сколько питающих кабелей проложено на магазин, тип, сечение, фактическая длина);
 - *) тип (помехозащита) автоматов (автомата) защиты и управления питающих кабелей (кабеля) на магазин - их маркировка по схеме ВРУ ТЦ;
 - *) тип прибора учета электроэнергии (и какое количество тарифов требуется для учета);
 - *) каким кабелем (тип) ТЦ требует прокладывать свои электроустановки Арендаторов;
 - *) маркировка ВРУ ТЦ и ГРЩ магазина - по плану электроустановки ТЦ;
 - *) указание по дальнейшему алгоритму согласования проектов;
 - *) Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон (ТЦ и магазина) - если таковой будет, часть вопросов будет отражена в нем.

По разделу вентиляция и кондиционирование:

9. План внутреннего дренажного трубопровода торгового центра с указанием подходящего трубопровода (диаметр, отметка центра трубопровода) к Объекту Арендатора.
10. План приточных/вытяжных систем торгового центра с указанием подходящих воздуховодов к Объекту Арендатора.

По разделу водоснабжение и канализация:

11. План внутреннего водоснабжения торгового центра с указанием подходящих магистралей (диаметры, расходы, отметка центра трубопровода) к Объекту Арендатора.
12. План внутреннего трубопровода системы канализации торгового центра с указанием подходящего трубопровода (диаметр, отметка центра трубопровода) к Объекту Арендатора.

26

13. Технические условия на присоединение воздушных кондиционеров Арендатора, с указанием выделенных расходов и температурных параметров системы водопровода, требований к организации узла учета.

По разделу пожарная безопасность:

- 14. План сети пожарной сигнализации ТЦ с расстановкой пожарных датчиков с указанием объекта Арендатора (к 30 сентября 2012 года).
- 15. План сети звукового оповещения ТЦ с расстановкой оповещателей с указанием Объекта Арендатора (к 30 сентября 2012 года).
- 16. Требования к расположению путей эвакуации посетителей и персонала арендуемого помещения.

Информацию прошу предоставить в электронном виде или бумажном виде, в формате dwg – для чертежей, и в любом текстовом/ графическом формате для ТУ. Данные прошу выслать по следующему адресу:

-Руководитель PCO «Спортмастер» Александр Михайлович Билыков
ABlizzyuk@sportmaster.ru

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «ТАМАРА»
Генеральный директор

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Спортмастер»
Представитель по доверенности

М.п. / Ендаков А.В.

М.п. Дюлькин И.Т.



Приложение №7
к Долгосрочному договору аренды №24-08/12
от «24» августа 2012 года

**СОСТОЯНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ
ЗДАНИЯ ТЦ И ОБЪЕКТА**

К дате подписания Акта приема-передачи Арендатором Объекта, Арендодатель обязуется обеспечить следующее состояние строительной готовности здания ТЦ и Объекта:

1. **Состояние Здания:** В здании ТЦ должны быть выполнены следующие работы:
 - обеспечен тепловой контур здания, включая устройство наружных стен, утепленной кровли, остекление фасадов;
 - выполнен бетонный пол здания;
 - выполнены эвакуационные лестницы и выходы с установленными эвакуационными дверями в соответствии со СНиП.
2. **Состояние строительной готовности арендуемого Объекта:**
 - высота Объекта от бетонного пола до нижней отметки инженерных коммуникаций составляет 3,2м, в том числе транзитных и/или прокладок конструкций составляет не менее 3,8 м;
 - транзитный воздухоход и лифтовые;
 - перегородки, отделяющие Объект от соседних помещений, выполнены на всю высоту Объекта из кирпича или бетонных лентных блоков (мостоструктурные), или гипсокартона по металлическому каркасу без отвали, существующие внутренние перегородки демонтированы;
 - обеспечена несущая способность перекрытия и соответствия со СНиП с учетом устройства новой стяжки;
 - потолок - без подвесного потолка, совместно с потолком демонтирован;
 - 2 лестницы.
3. **Инженерные сети и системы Объекта**
 - 3.1. **Электроснабжение**
 - питающие кабельные линии должны быть заложены в месте размещения электрощита Объекта Арендатора и в местах установки наружной рекламы Арендатора; монтаж узла учета электроэнергии, а также внутренней электрической разводки по помещению производится подрядчик Арендатора и за счет Арендатора;
 - оценка питающих кабельных линий должна обеспечивать присоединение электрической мощности по 2 категории надежности (2 ввода в электропитовку Арендатора), обеспечивающие не менее 120 кВт;
 - на период подготовительных работ до открытия магазина должно быть обеспечено временное электроснабжение не менее 20кВт.
 - 3.2. **Вентиляция, кондиционирование, отопление, водоснабжение, канализация**
 - вентиляция – установлено Арендодателем вентиляционное оборудование централизованной либо автономной системы оборудованной вентиляцией ТРЦ с разводкой по Объекту Арендатора, обеспечивающее на Объекте приточную приточную вентиляцию с подогревом в течение время и вытесную вентиляцию с производительностью не менее 2-х кратного воздухообмена в час; затраты Арендодателя по подаче подготовленного воздуха до Объекта Арендатора включены в Арендную плату; предусмотреть точку включения вентиляции салонов Арендатора в границах Объекта Арендатора;
 - водоснабжение и канализация - трубопроводы водоснабжения и канализации Объекта Арендатора, должны быть заложены в периметр Объекта;
 - отопление здания ТРЦ и Объекта – центральное, по фасадовым стенам здания установлены отопительные приборы, на Объекте Арендатора установлены приборы отопления с подвижными трубопроводами отопления; система отопления должна быть полностью;

М.п. / [Подпись]

«проектиров», что должно подтверждаться соответствующими актами испытаний, система отопления должна обеспечивать не менее 18 град. С во всех помещениях Арендатора; на период проведения подготовительных работ до открытия магазина в Объекте должна быть обеспечена температура не ниже 10 град. С.

3.3. Телефонная сеть

- Арендодатель обеспечивает техническую возможность присоединения в границах Объекта Арендатора 6 (шести) телефонных линий и одного выделенного канала передачи данных через сети телекоммуникационного оператора (провайдер).
- Арендатор самостоятельно и от своего имени заключает договоры с телекоммуникационным оператором (провайдером) на организацию требуемых телекоммуникаций и услуги связи, а также несет все затраты на организацию указанных телекоммуникаций для Объекта Арендатора и затраты, связанные с выделением телефонной ёмкости и абонентской платы.

3.4. Системы противопожарной защиты в Объекте

- на Объекте должны быть предусмотрена возможность подключения проводов отключающих клавиш к органам управления Арендодателя;
- на Объекте должна быть предусмотрена возможность подключения автоматической пожарной сигнализации Арендодателя к системе СКУД Арендатора, для ее управления;
- Арендатор подстраивается под систему пожарной сигнализации Арендодателя;
- на Объекте должно быть предусмотрено отключение системы вентиляции от автоматической пожарной сигнализации Арендодателя.

Арендодатель:
Общество с
ограниченной
ответственностью
«ТАМАРА»
Генеральный директор

М.п.



/ Едлаков А.В /

Арендатор:
Общество с
ограниченной
ответственностью
«Спортмастер»
Представитель по доверенности

М.п.



/ Дюкина Н.Т. /

29

Приложение №8
к Долгосрочному договору аренды №24-08/12
от «24» августа 2012 года

Перечень эксплуатационных услуг, предоставляемых Арендодателем

1. Техническое обслуживание и ремонт систем жизнеобеспечения Торгового комплекса:

- Общеобменной вентиляции в Общественных зонах, Площадах общего пользования и Объекте;
- Дренажной канализации;
- Бытовой канализации туалетных комнат в Общественных зонах;
- Производственной и фекальной канализации;
- Холодного водоснабжения в Общественных зонах и Площадах общего пользования;
- Горячего водоснабжения в Общественных зонах и Площадах общего пользования;
- Сезонного отключения в Общественных зонах и Объекте;
- Электроснабжения здания Торгового комплекса;
- Протипожарного водопровода;
- Аварийного освещения в Торговом комплексе;
- Освещения в Общественных зонах, Площадах общего пользования и Ресурсной зоне Торгового комплекса;
- Освещения наружного фасада Торгового комплекса и прилегающей к нему территории;
- Систем воздушных тепловых завес в Общественных зонах;
- Текущий и капитальный ремонт Общественных зон, Площадей общего пользования и фасадов Торгового комплекса;
- Обслуживаниеливневой канализации Торгового комплекса;

2. Содержание Общественных зон, Площадей общего пользования и Парковки в надлежащем санитарном состоянии:

- * Ежедневная комплексная уборка Общественных зон;
- * Комплексная уборка Площадей общего пользования, Парковки и прилегающей территории Торгового комплекса;
- * Дезинфекция, дезинсекция и дератизация в Общественных зонах и Площадах общего пользования;
- * Обслуживание информационных указателей в Общественных зонах;
- * Обслуживание кровли и водосточных желобов Торгового комплекса;
- * Обслуживание наружных фасадов, мойка витрин Торгового комплекса.

3. Обеспечение охраны и общественного порядка:

- Обеспечение общественного порядка на территории Торгового комплекса;
- Видеонаблюдение за входами, периметром и Общественными зонами Торгового комплекса;
- Обслуживание охранной сигнализации в здании Торгового комплекса.

4. Обеспечение противопожарной безопасности:

- Обслуживание системы пожаро - и дымообнаружения, включая расположенную на Объекте;
- Обслуживание системы пожарного оповещения;
- Обслуживание пожарного водопровода, включая расположенный на Объекте.

5. Управление Торговым комплексом:

- Обслуживание системы навигации для посетителей Торгового комплекса;

- Решение организационных вопросов с органами власти;
- Взаимодействие с Арендаторами.

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «ТАМАРА»
 Генеральный директор
 М.п. [Подпись] / Евдоким А.В.

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Спортмастер»
 Представитель по доверенности
 М.п. [Подпись] / Юсупов Н.Т.



Приложение №9
 к Долгосрочному договору аренды №24-08/12
 от «24» августа 2012 года

Система ведения клиентской

Внутренняя реклама "СПОРТМАСТЕР",
 г. Егорьевск, ул. Советская

Портал входной группы.



Фрагмент первого этажа СВК.



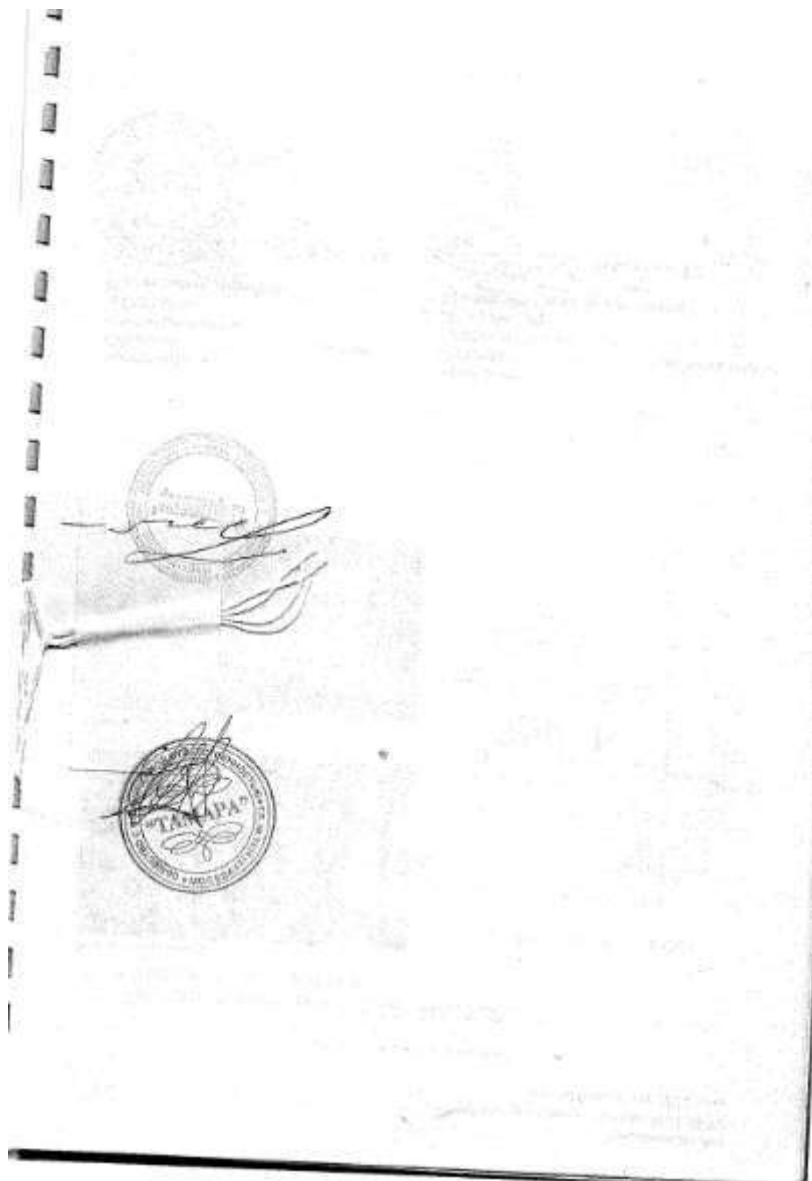
Газатель перед производством



Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «ТАМАРА»
 Генеральный директор
 М.п. [Подпись] / Евдоким А.В.

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Спортмастер»
 Представитель по доверенности
 М.п. [Подпись] / Юсупов Н.Т.





**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ №24-08/12 от 24.08.2012 года.**

г. Горьковск

«01» мая 2013 года

Общество с ограниченной ответственностью «2М Провект», зарегистрированное в МИФНС №46 по городу Москве 28.07.2011 года за ОГРН 1117746386996, ИНН 7719784879, КПП 771501001, адрес местонахождения: 127055, г. Москва, ул. Образцова, д.7, в лице Генерального Директора Киселева Игоря Владимировича, действующего на основании Устава, (далее по тексту «Арендодатель»);

Общество с ограниченной ответственностью «Спортмастер», зарегистрированное в МИФНС №46 по городу Москве 27.05.2005 года за ОГРН 1057747520278, ИНН 7738351528, КПП 770850001, адрес местонахождения: 117637, г. Москва, ул. Мяскино-Маяков, д.18, стр.2, комн.102, в лице Представителя по договорности Юсупов Николая Валентиновича, действующего на основании Доверенности №146/12 от 20 апреля 2012 года, (далее по тексту «Арендатор»), с другой стороны.

В связи со сменой собственника Здания, на основании договора купли-продажи от 19.03.2013 №4, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права сделки №0 - АД У485926 выданное от 08 апреля 2013 года, Стороны заключили настоящее Соглашение (далее - настоящее Соглашение) к Договору аренды от №24-08/12 от 24.08.2012 года (далее Договор), о нижеследующем:

1. Реквизиты Арендодателя в Президиуме Договора изложить в следующей редакции:
«Общество с Ограниченной Ответственностью «2М Провект», зарегистрированное в МИФНС №46 по городу Москве 28.07.2011, год за ОГРН 1117746386996, ИНН7719784879, КПП771501001, адрес местонахождения: 127055, г. Москва, ул. Образцова, д.7»;
2. В п.1.2. Договора внести следующие изменения:
«На момент заключения Договора, Объект в залоге не состоит, не имеет ограничений и обременений со стороны третьих лиц, за исключением обременений:
1. Ипотечка на основании Договора ипотеки № 154-300-07/12 от 13.07.2011г., заключенного с ЗАО «Ресинтербанк»
2. Аренд на основании Договора аренды № 609/2012 от 24.07.2012 года, заключенного с ООО «Старус-Промисул»»;
3. Дополнить Договор пунктом 3.10. следующего содержания:
«Арендатор вправе досрочно внести предусмотренные Договором арендные платежи, но не более чем за два месяца аренды вперед»;
4. Реквизиты Арендодателя в пункте 16 Договора изложить в следующей редакции:
«Арендодатель:
ООО «2М Провект»
Юридический адрес: 127055, г. Москва, ул. Образцова, д.7;
Адрес для почтовых отправлений: 127055, г. Москва, ул. Образцова, д.7;
ИНН7719784879;
КПП771501001;
р/с:07020110300050102256
в ЗАО КБ «Ресинтербанк»
и/с 30101830100000000521
БИК04452521»;
5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.
6. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора и вступает в законную силу с даты его государственной регистрации. Обязательства Сторон добывают с момента его подписания Сторонами.
7. Настоящее Соглашение составлено в трех экземплярах, внесенных равное количество в силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

3. ПОДПИСИ СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью
«2М Провект»
Генеральный директор

Киселев И.В.

АРЕНДАТОР:
Общество с ограниченной
ответственностью «Спортмастер»
Представитель по договорности

Юсупов Н.В.



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
К ДОЛГОСРОЧНОМУ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИВОГО ОБОРУДОВАНИЯ
№ 24-08/12 от 24 августа 2012 г.**

Московская область, г. Егорьевск

«09» сентября 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Клининг Управление Активностью ДУ Закрытым планом инвестиционным фондом недвижимости «Активность», именуемое в дальнейшем «Арендатором», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «Спортмастер», юридическое лицо, созданное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, расположенное по адресу: Российская Федерация, 115437, город Москва, ул. Минусинская, д.18, корпус 2, литера 102, зарегистрированное за номером ОГРН 1057747520278, ИНН 7728551578, именуемое в дальнейшем «Арендодателем», в лице представителя Пильняйчук Марии Иосифовны, действующей на основании доверенности от 11 ноября 2016 года, зарегистрированной в реестре за № 1-8864, далее при совместном использовании именуемые «Стороны», в каждой в отдельности «Сторона»,

в связи с переходом к Арендодателю с 29.09.2017 права собственности на здание, расположенное по адресу: Московская область, Егорьевский р-н, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, серия 4 (кадастровый номер: 50:08:0090000:1729) именуемая настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту) «Соглашение») к Долгосрочному договору аренды недвижимого имущества № 24-08/12 от 24 августа 2012 г. (далее по тексту «Договор») и нижеизложенному:

1. Изложить первый абзац преамбулы Договора в новой редакции следующего содержания:
«Общество с ограниченной ответственностью «КСП Клининг Управление Активностью ДУ Закрытым планом инвестиционным фондом недвижимости «Активность» (ОГРН 1077739968756, ИНН/КПП 7728527413/770401001, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, и расположенное по адресу: 119435, город Москва, Большой Сашинский переулок, дом 12, строение 36, в лице Генерального директора Коротковой Ю.А., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатором», с одной стороны и».
2. Пункт 1.1. Договора изложить в новой редакции следующего содержания:
«1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату по арендному договору и по условиям настоящего соглашения (далее «Объект») общей площадью 1433,49 (одна тысяча четыреста тридцать пять 47/10) кв.м., состоящего из комнаты № 5 на 1 (первом) этаже и комнаты №№ 1-7, 9-19 на 2 (втором) этаже нежилого здания/зданий, (далее по тексту – «Здание или «Здания»), находящегося по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, на Срок, указанный в настоящем договоре, Арендатор обязуется платить (Объект согласно условиям Договора, долгосрочно оплачивать Арендному плату и другие платежи, предусмотренные Договором и действующим Обществом в соответствии с Договором и нормами действующего законодательства РФ. Нумерация помещений приводится в соответствии с Техническим паспортом, выданным Московским областным филиалом ФГУП «Федеральное бюро кадастровых данных» – Федеральное БТИ № 23 июля 2014 года, Местоположение и граница Помещения обозначены на Плане Помещения (Приложение № 1 к Договору).».
- Пункт 1.2. Договора изложить в новой редакции следующего содержания:
«1.2. На момент заключения Договора, Объект не имеет ограничений в обращении за исключением залога, и не является в залоге ни кем-либо».
3. В пунктах 5.3.1., 5.3.2., 5.6. Договора слово «ежемесячно» «НДС» не облагается, а в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения изменить их содержание следующим образом:
4. Пункт 5.5. изложить в новой редакции следующего содержания:
«5.5. Размер Постоянной арендной платы повышается в следующем порядке:
с 30.07.2017 по 31.07.2017 размер Постоянной Арендной платы составит – 450 289,05 (четыреста пятьдесят тысяч двести восемьдесят девять) рублей 05 копеек, в том числе НДС 65 033,31 руб.
с 01.08.2017 по 30.09.2017 размер Постоянной Арендной платы составит – 1 111 580,06 (один миллион сто одиннадцать тысяч пятсот восемьдесят) рублей 06 копеек и шесть центов, в том числе НДС 169 563,08 руб.
с 01.10.2017 по 31.08.2018 размер Постоянной Арендной платы составит – 1 167 159,06 (один миллион сто шестьдесят семь тысяч сто пятьдесят девять) рублей 06 копеек и шесть центов, в том числе НДС 178 041,21 руб.

1

с 01.09.2018 до окончания срока действия договора размер Постоянной Арендной платы составит - 1 225 517,01 (один миллион двести двадцать пять тысяч пятьсот семнадцать) рублей 01 копейка в месяц, в том числе НДС 186 943,37 руб.».

5. Изложить пункт 5.9. Договора в новой редакции следующего содержания:
 «5.9. Арендодатель обязан своевременно предоставлять Арендатору Универсальный передаточный документ на сумму Постоянной арендной платы и Универсальный передаточный документ на сумму Переменной арендной платы, указанные Универсальные передаточные документы предоставляются Арендатору в установленный законодательством срок.»

6. Раздел 5 «ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ» дополнить пунктом 5.11. следующего содержания:

«5.10. В случае изменения нормативных актов Российской Федерации об оплате НДС в отношении арендной платы, сумма НДС излагается с даты начала применения новой ставки НДС в соответствии с измененными нормативными актами.

Если Арендодатель перестает быть налогоплательщиком НДС и переходит на упрощенную систему налогообложения, то Стороны договорились, что сумма Арендной платы, установленная в настоящем Договоре, подлежит увеличению на размер НДС, по ставке, установленной действующим законодательством Российской Федерации с даты перехода Арендодателя на УСНО.»

7. Согласовать, что Арендодатель вправе по своему усмотрению привлечь третьих лиц для исполнения обязанностей Арендодателя, указанных в разделе 7 Договора «СОДЕРЖАНИЕ ОБЪЕКТА, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН» и именно в этом обязательстве, содержащем в заключенной Лицом/Объектом.

8. Определить, что все штрафы и санкции по Договору, предусмотренные пунктами 10.3., 10.5., 10.6., 10.9. Договора, в случае проекта по нему, в случае, когда они исполняются в Арбитражном, апелляционном или Кассационном - КСП Капитал УА ООО, как управляющим командой в соответствии с требованиями пункта 7 статьи 41 Федерального закон от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

9. Изложить адреса/фами Арендодателя в пункте 14.8 Договора в следующей редакции:
 «Арендодатель:
 Адрес: 119435, город Москва, Большой Сапжский переулок, дом 12, строение 16
 Телефон: (495) 649 88 37».

10. Определить, что Арендатор несет платежи, предусмотренные Договором, на имя Арендодателя: Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активом» ДУ, Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно» на следующие реквизиты:

Наименование получателя	КСП Капитал УА ООО ДУ ЗИФФ недвижимости «Активно»
Местонахождение	119435, город Москва, Большой Сапжский переулок, дом 12, строение 16
ОГРН	5027789966756
ИНН/КПП	773862713/770401001
Банк получателя	АО «Газпромбанк»
р/с	4070181000000000455
БИК	044525823
к/с	30101810200000000823
Генеральный директор	Евгеньев Юлья Александрович

11. Изложить реквизиты Арендодателя в разделе 16 Договора в следующей редакции:
 «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активом» ДУ, Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно» на следующие реквизиты:

Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Сапжский переулок, дом 12, строение 16
 Адрес для почтовых отправлений: 119435, город Москва, Большой Сапжский переулок, дом 12, строение 16
 ИНН 773862713
 КПП 770401001
 р/с 4070181000000000455 в АО «Газпромбанк», г. Москва, БИК 044525823,
 к/с 30101810200000000823».

12. Изложить Приложение № 1 к Договору в новой редакции, указанной в Приложении № 1 к настоящему Соглашению.

13. Остальные положения Договора остаются без изменения.

14. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Ю.А. Короткова

15. Стороны договорились, что условия настоящего Соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с 20 июля 2017 и до окончания срока действия Договора.

16. Регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет Арендодателя. Арендатор обязуется оказывать необходимое содействие и предоставлять все необходимые документы для регистрации настоящего Соглашения немедленно после получения запроса от Арендодателя.

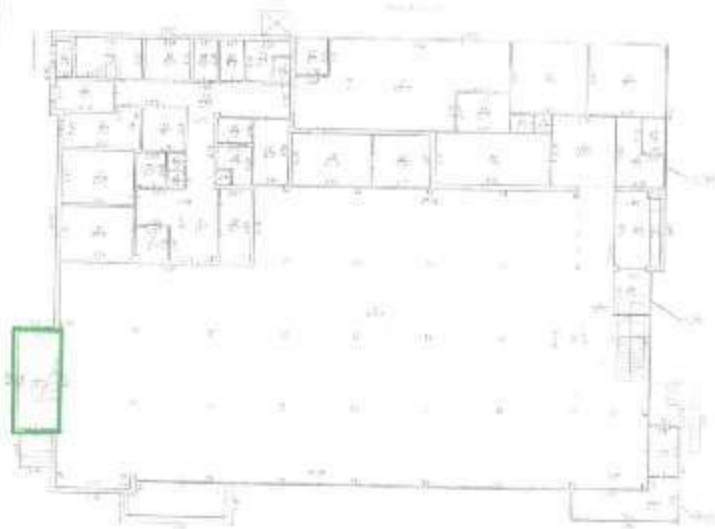
17. Настоящее Соглашение составлено и подписано в 3 (три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для архива, осуществляющего государственную регистрацию.

18. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активом» ДУ, Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно» на следующие реквизиты: Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Сапжский переулок, дом 12, строение 16 Адрес для почтовых отправлений: 119435, город Москва, Большой Сапжский переулок, дом 12, строение 16 ИНН 773862713 КПП 770401001 р/с 4070181000000000455 в АО «Газпромбанк», г. Москва, БИК 044525823, к/с 30101810200000000823	Общество с ограниченной ответственностью «Спортмастер» Юридический адрес: 117457, г. Москва, ул. Митяева-Масла, д. 48, корп. 2, ком. 302 Адрес для почтовых отправлений: 125319, г. Москва, Котловский пр., д. 4, стр. 3 ИНН 773855128, КПП 774850001 р/с 40702810950100530401 в ПАО «Промсвязьбанк» к/с 30101810400000000555 БИК 044525555
<i>Ю.А. Короткова</i>	<i>М.И. Гильштейн</i>

Приложение № 1
к дополнительному соглашению № 2 от «29» сентября 2017 г.
к долгосрочному договору аренды нежилого помещения
№ 24-08/12 от 24 августа 2012 г.

План 1 этажа



М.И. Гольдштейн

4

Приложение № 1
к дополнительному соглашению № 2 от «29» сентября 2017 г.
к долгосрочному договору аренды нежилого помещения
№ 24-08/12 от 24 августа 2012 г.

План 2 этажа



Арендодатель:
Общество с ограниченной ответственностью
«КСП Клиентал Управление Активами Д.У.
Закрытым образом инвестиционным
фондом ответственности «Активо Инте»

Ю.А. Короткина
Ю.А. Короткина

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью
«Спирит Инте»

М.И. Гольдштейн
М.И. Гольдштейн

5



Исполнительное удостоверение
по месту нахождения филиала
Управления ФНС России
по Республике Дагестан



ИСП
КСД Кашира, УА, ООО
Генеральный директор
№0. А. Корсаков

Принято, проинформировано и согласовано вешало
_____ /директор/

Вход (проезд)
проездной в
департамент в
защитной С. ПИНСИ



1.10. Схэдки на уторгование для недвижкостности по городам РФ

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объема недвижкостности в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Произвственно-складские		Земельные участки
	Архив	Продажа	Архив	Продажа	Архив	Продажа	Архив	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	4-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-13 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-14 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11)	7-9 (8)	11-13 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-11 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-12 (10)	7-9 (8)	9-13 (10,5)	10-13 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-13 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-8 (6,5)	6-8 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,25
Средние города									
Владивосток	4-8 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-13 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Самарское	5-11 (8,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	11-13 (12,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-14 (12)	11-14 (12)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в марте 2018 г.	6,58	10,33	7,90	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-8 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	11-13 (12,5)

Примечание: В скобках указаны средние значения.
По данным статистической службы Росстата РФ корректировка складки при продаже при собственности является в марте и в мае, в зависимости - в жилом и нежилом.

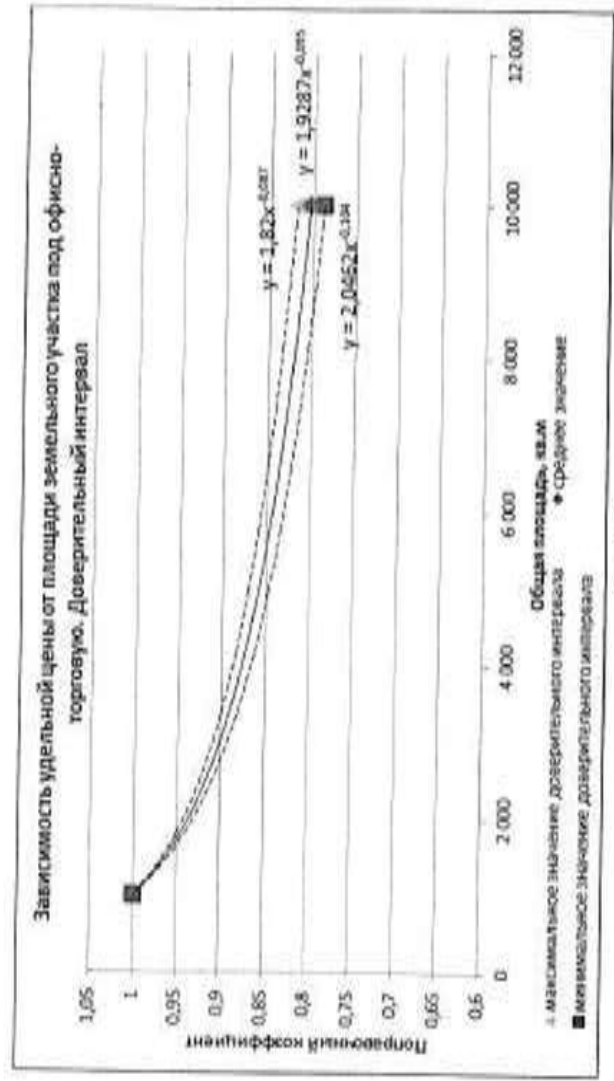


Рис. 73

Минимальная площадь, которая ограничивает данную моделью 1 000 кв.м (0,1 га)

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

Таблица 137

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

221

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,09 1,22
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,09 1,21

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационные связи)	1,16	1,10 1,22

Таблица 138 (продолжение)



1.11. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ.

Под временем ликвидности Актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

Недвижимость относится к низколиквидным Активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости.

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, трудно реализуема и в определенных ситуациях непелицида. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка жилья – продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно падает на время ликвидности объектов.

Методика определения времени ликвидности приведена в работе [12].

Источниками информации служили как периодические издания (ИД) рук в руки и т.д.), так и сайты сети Интернет (www.gelthazma.ru, www.a-knuz.ru, www.ukrfc.ru, www.rosreal.ru, www.sovetnelt.ru, www.infocod.ru, www.lipapressa.ru и т.д.).

В обобщенной таблице приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднероссийскими стоимостями ofert.

Таблица 64. Средние сроки реализации объектов недвижимости РФ по оффертам

№ п/п	Наименование	Средние сроки реализации, мес.				
		2018 март	2017 март	2016 ноябрь	2016 май	2015 2014 2013
Квартиры						
1 1-комнатные квартиры						
	Москва	2,2	2,4	3,3	3,6	1,2...3,0 1...2,2 0,3...1,1
	Санкт-Петербург	2,0	2,0	4,8	4,8	4,5...6 1,0...2,5 1,0...2,0 0,5...1,2
	Екатеринбург	3,2	2,4	3,4	3,4	
2 2-комнатные квартиры						
	Москва	3,5	3,5	4,8	4,5	3,5 3,5 4,5 0,5 1,5
	Санкт-Петербург	3,6	3,8	4,7	5,7	1,8 5 5,8
	Екатеринбург	3,5	4,8	4,8	4,5	
3 3 и более-комнатные квартиры						
	Москва	0,9	1,0	0,7	0,8	1,7 1,5 4,6 0,9
	Санкт-Петербург	5,8	4,8	4,8	5,10	2,9 3,8
	Екатеринбург	3,7	3,3	4,8	3,8	
Бизнес-имущества						
1 Влад. доли в земельном участке						
	Московская область	4,6	3,5	0,6	0,9	3,7 1,5 0,5
	Татарстан	5,7				3,9
2 Влад. доли в нежилом здании						
	Москва	3,5	3,4	3,4	3,5	1,3
	Московская область (городские зоны)	4,5	5,8	6,8	6,9	4,8
3 Влад. производственно-складских зданий						
	Москва	4,6	4,7	4,6	4,8	2,2
	Московская область	5,8	6,10	7,10	8,12	6,10
Недвижим. (здания)						
1 Промышленные здания						
	Екатеринбург	5,8	6,8		5,9	3,9 0,9
	Екатеринбург	6,9			4,5 5,5	6,1 10,8
	Москва	5,7	6,8	6,9	6,12	3,10 4,11 0,8...4,5
	Московская область (10-40 кв. от МКАД)	7,11	6,8	8,10	8,12	3,10 6,12 0,8...4,4
	Санкт-Петербург	4,3	5,8	5,8	6,10	
2 Торговые здания						
	Екатеринбург	4,5	3,3	4,8	4,8	2,3 0,7...1,7
	Екатеринбург	3,9	4,3	4,2	4,7	2,4
	Москва	3,6	3,7	2,8	4,9	1,5 8 3,7 0,3...0,8
	Московская область (10-40 кв. от МКАД)	5,8	4,7	5,8	5,9	3,8 1,6 0,8 5,8
4 Склады						
	Москва	4,7	4,6	0,8	0,10	5,10 5,10
	Московская область (10-40 кв. от МКАД)	3,9	3,11	8,10	8,11	6,10
	Екатеринбург	-	-	3,2	4,6	
	Санкт-Петербург	4,3	4,7	5,8	7,10	
4 Гостиницы						
	Москва	3,9	3,8	3,8	3,9	8,12
	Московская область (10-40 кв. от МКАД)	8,11	-	5,11	9,12	8,10

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100										
<p>11. количество объектов недвижимости, реализованных в течение периода</p> <p>12. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>13. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>14. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>15. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>16. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>17. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>18. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>19. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>20. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>21. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>22. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>23. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>24. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>25. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>26. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>27. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>28. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>29. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>30. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>31. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>32. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>33. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>34. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>35. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>36. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>37. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>38. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>39. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>40. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>41. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>42. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>43. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>44. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>45. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>46. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>47. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>48. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>49. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>50. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>51. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>52. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>53. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>54. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>55. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>56. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>57. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>58. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>59. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>60. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>61. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>62. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>63. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>64. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>65. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>66. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>67. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>68. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>69. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>70. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>71. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>72. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>73. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>74. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>75. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>76. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>77. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>78. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>79. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>80. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>81. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>82. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>83. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>84. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>85. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>86. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>87. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>88. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>89. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>90. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>91. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>92. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>93. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>94. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>95. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>96. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>97. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>98. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>99. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p> <p>100. количество объектов недвижимости, находящихся в продаже в течение периода</p>																																																																																																			

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года

3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 5

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

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 6

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

3.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 10

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

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 11

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	6,1%	16,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,3%	7,0%	17,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	10,6%	5,8%	15,7%

6.1. Текущая доходность на активном рынке

6.1.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 55

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

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

Таблица 56

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

103

6.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 60

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,7%	12,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,1%	11,5%	12,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,8%	12,9%

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

Таблица 61

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

109

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года

Коэффициент капитализации объектов коммерческой недвижимости определяется по формуле:

$$K = \frac{1}{R + \frac{Y}{100} + \frac{D}{100}}$$

где: K – коэффициент капитализации; R – ставка дисконтирования; Y – ставка налога на прибыль; D – ставка налога на имущество.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340, ставка налога на имущество организаций по состоянию на 01.07.2018 года составляет 2,1%.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340, ставка налога на прибыль организаций по состоянию на 01.07.2018 года составляет 20%.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340, ставка дисконтирования по состоянию на 01.07.2018 года составляет 10%.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340, ставка налога на имущество организаций по состоянию на 01.07.2018 года составляет 2,1%.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340, ставка налога на прибыль организаций по состоянию на 01.07.2018 года составляет 20%.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340, ставка дисконтирования по состоянию на 01.07.2018 года составляет 10%.

Ссылка на документ: [Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340](#)

Объект недвижимости	Объем недвижимости (кв. м)	Средняя рыночная стоимость (руб./кв. м)	Средняя рыночная стоимость (млн. руб.)	Коэффициент капитализации
Объект 1.1	100	100	100	0,17
Объект 1.2	100	100	100	0,15
Объект 1.3	100	100	100	0,15
Объект 1.4	100	100	100	0,15

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340, ставка налога на имущество организаций по состоянию на 01.07.2018 года составляет 2,1%.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340, ставка налога на прибыль организаций по состоянию на 01.07.2018 года составляет 20%.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340, ставка дисконтирования по состоянию на 01.07.2018 года составляет 10%.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340, ставка налога на имущество организаций по состоянию на 01.07.2018 года составляет 2,1%.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340, ставка налога на прибыль организаций по состоянию на 01.07.2018 года составляет 20%.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340, ставка дисконтирования по состоянию на 01.07.2018 года составляет 10%.

Sheet 3

Корректирующий коэффициент арендопригодной площади на 01.07.2018 года

Корректирующий коэффициент арендопригодной площади определяется по формуле:

$$K = \frac{A}{B}$$

где: K – корректирующий коэффициент; A – площадь полезной площади; B – площадь общей площади.

Ссылка на документ: [Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340](#)

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340, ставка налога на имущество организаций по состоянию на 01.07.2018 года составляет 2,1%.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340, ставка налога на прибыль организаций по состоянию на 01.07.2018 года составляет 20%.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340, ставка дисконтирования по состоянию на 01.07.2018 года составляет 10%.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340, ставка налога на имущество организаций по состоянию на 01.07.2018 года составляет 2,1%.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340, ставка налога на прибыль организаций по состоянию на 01.07.2018 года составляет 20%.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340, ставка дисконтирования по состоянию на 01.07.2018 года составляет 10%.

Ссылка на документ: [Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340](#)

№	Объект недвижимости	Площадь полезной площади (кв. м)	Площадь общей площади (кв. м)	Корректирующий коэффициент
1	Объект 1.1	100	100	1,00
2	Объект 1.2	100	100	1,00
3	Объект 1.3	100	100	1,00
4	Объект 1.4	100	100	1,00
5	Объект 1.5	100	100	1,00
6	Объект 1.6	100	100	1,00
7	Объект 1.7	100	100	1,00
8	Объект 1.8	100	100	1,00
9	Объект 1.9	100	100	1,00
10	Объект 1.10	100	100	1,00

Sheet 3

Ссылка на документ: [Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2018 № 340](#)

8.2.2. Коллективное мнение экспертов - сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 178

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

Зависимости

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



Рис. 48¹²

¹² Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website <https://strategiya-invest.ru/object/6756/>. The website header features the logo "СТРАТЕГИЯ" and navigation tabs for "КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ", "ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ", "ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ", and "КОНСАЛТИНГ". The main content area includes a large photograph of a commercial building with a parking lot, flanked by trees. To the right of the image, the following details are listed:

ID объекта:	6756
Город:	Сулалю
Регион:	Московская область
Площадь:	11 500 кв.м.
Стоимость:	1 030 000 000 Руб
Срок окупаемости:	12 года

Below the details, there is a PDF document icon labeled "Документ в формате PDF" and a button "ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ". Social media sharing options for VK, Facebook, and Twitter are also visible.

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

Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

https://strategiya-invest.ru/object/6756/

СТРАТЕГИЯ
ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

+7 (495) 320-00-02

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КОНСАЛТИНГ

Продажа отдельно стоящего здания - торговый центр "ОКА" в городе Ступино.

Торговый центр представляет из себя одноэтажное здание общей площадью - **8 500 кв.м.**, с антресолюю, полностью заполнен арендаторами, открыт в 2009 г. На первом этаже размещены супермаркет «Перекрёсток», супермаркет электроники «Эксперт» и другие известные магазины. На антресоли фудкорт - 4 оператора и детская игровая зона. Земельный участок - **2,4 Га в собственности**. На участке находятся два офисных здания площадью - 3 000 кв.м., полностью сданы в аренду под офис.

Коммерческие условия:
Общая площадь - **11 500 кв.м.**
Стоимость - **1 030 000 000 руб.**
МАП - **7 152 777 руб.**; ГАП - **85 833 333 руб.**
Окупаемость - **12 лет** (без учета индексации).
Доходность - **8,33%**

Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения отдельно стоящего здания с арендаторами в Ступино.

* Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.

Детали
ID: 6756
Адрес: Ступино, ул. Горького, 26
Этаж: 1
Этажность: 1
Отделка: евроремонт
Вентиляция: есть
Высота потолка: 5.0

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

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

вчера, 14:16 82 просмотра, 0 кв. оценок Полное


Торговая площадь, 3 527 м²

в торговом центре «Дмитровский Глассан»
 Московская область, Дмитров, Советская пл., 2 На карте
 = Дмитровское шоссе, 35 км от МКАД

Ипотека от
от 2 614 211 руб/мес
Торговое предложение
Острова 30000

250 000 000 Р
70 882 Р за м²

ИПО
PENNY LANE REALTY Торговая
недвижимость
Агентство недвижимости
1427 объявлений
+7 926 537-14-23
Пожалуйста, проверьте, что вы видите объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после просмотра



5 фото

Площадь: 3 527 м² | Этаж: 1 из 2 | Помещение: Свободно

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 25981. Торговый центр Дмитровский Глассан расположен в центральной части г. Дмитров, в пешеходной зоне. Рядом находятся ж/д станция и автовокзал. Здание фасадом обращено на пешеходную площадь. Выгодное расположение и высокой пешеходный трафик обеспечивают стабильно высокую посещаемость торгового центра. Окупаемость 7 лет.

БЦ «Грифон», ВАО, МОС
Последние реконструкция поворочен в
плоск ВЦ класса «В» в м. Ш. Октябрьская.
От 25 до 100 кв. м. Рабочий от
собственников.
+7 (993) 106-97-05

«Башня Федоскино»
Светлый бизнес-центр с панорамой от 35 кв.
2000 кв. м. Эксклюзивные цены. Паркинг
20000 машинок.
Тел.: 1495) 402-50-75

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

Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a commercial plot (торговая площадь) with an area of 250 to 547.2 m². The location is in the city of Kolomna, near the 'Dobrye Pamyaty' shopping center. The listing includes a price range from 147,500 to 322,848 rubles per month, contact information for two phone numbers (+7 985 970-93-26 and +7 985 802-61-68), and a photo of the building. The text describes the plot's location, size, and potential for use as a retail or service center.

Торговая площадь, от 250 до 547,2 м²
 в торговом центре или в Девелоп Плейс 44
 Московская область Колומна, мкр. Колумна ул. Девелоп Плейс 44 4-й этаж
 Новороссийское шоссе, 100 км от МКАД

от 147 500 до 322 848 руб./мес.

7 000 м² в год
 Скрыть закреплённый статус
 Включить уведомления по почте
 Добавить в избранное (ранее: МРО, минимально 1%)

ID: 492094
 +7 985 970-93-26
 +7 985 802-61-68
 Проверить, является ли адрес актуальным
 Узнать о стоимости услуг агентства
 Показать объявление

Площадь: от 250 до 547,2 м² | Этаж: 2 из 4 | Помещение: Занято до окт 2018

Сдается в аренду помещение свободного назначения, расположенное по адресу: г. Колумна, ул. Девелоп Плейс 44
 Это торговый центр называется «Добрые Памьяты», фитнес клуб, банк.
 Помещение располагается в торговом центре в районе Колумна в 100 км от МКАД, Колумна восточной по численности город Московской области. Население города составляет - 142 691 чел. (2015 г.) Четырёхэтажный торговый центр расположен в центральной части города, что обеспечивает интенсивный трафик. Имеется парковка перед ТЦ. Предложенное помещение располагается на 2-м этаже. Имеет общий и отдельный входы. Не требует значительных затрат на ремонт. Высота потолков - 3,5 м. Витринное остекление. Залужен планировка. Вентиляция, кондиционирование.
 Подходит под любой вид деятельности.
 На данный момент находится в аренду.
 Сдача помещения возможна также частями, 2 этажа.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

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

Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

Свободное назначение, 315 м²
 в торгово-офисном комплексе «на проспекте Красной Армии, 52»
 Московская область, Сергиев Посад, мкр. Клементьевской просп. Красной Армии 52 На карте
 ● Ярославское шоссе, 56 км от МКАД

220 500 Р/мес. -
 8 400 р за м² в год

Имя: [затраивающая компания]

Информационные ресурсы:
 +7 929 555-90-65
 +7 926 324-53-24

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на СИАИ. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Площадь: 315 м² | Этаж: 1 из 3 | Помещение: Свободно

Назначение: клиентский офис, офис, медицинский центр, учебный центр, спортзал, спортивный зал, фитнес

Собственник: Предлагается в аренду торговое помещение в действующем ТЦ. Отдельный вход со двора, первая линия домов на центральной улице города, вечерняя сторона, отличный рекламный потенциал, рядом жилой массив и остановки общественного транспорта. Отлично подойдет под магазин, мясную или фитнес-центр. 70 кВт электричества, вентиляция, отопление и водоснабжение - все есть. Открытая планировка, возможна перепланировка, высота потолков 3,2 м. Для ремонта предоставляем арендные документы. Есть парковка. Агентствам недвижимости - платим комиссионное вознаграждение.

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

Объект-аналог №1 для расчета стоимости прав на земельный участок

The screenshot shows a real estate listing on the website <https://stupino.cian.ru/sale/commercial/150649781/>. The listing is for a commercial plot of 100 sotki in Stupino, Moscow region. The price is listed as 50,000,000 RUB. The listing includes a main photo of the plot, several smaller photos, and a detailed description. The description mentions that the plot is in the center of the town, has all communications, and is suitable for building houses, a shopping center, etc. There is also a sidebar with a bank logo and contact information for 'ВАША ПЕРСПЕКТИВА'.

Коммерческая земля, 100 сот.
 Московская область, Ступино, ул. Калинина, 1 [На карте](#)
 ● Новокашарское шоссе, 88 км от МКАД ● Кашарское шоссе, 90 км от МКАД

Ипотека от **от 522 842 руб/мес**
 Узнать подробности
 Оформить заявку

50 000 000 руб
 500 000 руб за сот.

ВАША ПЕРСПЕКТИВА
 Агентство недвижимости
 30 объявлений
+7 910 405-40-40
 Помогите, выберите, купите или объявите на ЦИАН. И получите еще много зарплат.
[Написать сообщение](#)

Щу-Гриффин, БАД, МОК
 Продана многоэтажная постройка в микрорайоне Щу-Гриффин, Щ. Витязевский, 01-23 до 100 кв.м. Разрешено от собственника.
 +7 (903) 206-97-05

Площадь: **100 сот.** Категория: **Участок поселений**

Продается земельный участок 1 га в самом центре города Ступино. Все коммуникации. Получены тех. условия. Асфальтированный подъезд. Подходит под строительство домов, торгового центра и т. д. Возможно межевание участка. Все вопросы по телефону.

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

Объект-аналог №2 для расчета стоимости прав на земельный участок

Продаю коммерческую землю... x Продам коммерческую землю... x Продается коммерческая земл... x +


← → ↻ 🔒 https://klin.cian.ru/sale/commercial/151423757/ 🔍 ☆ ☰ 👤 ⋮

Коммерческая земля, 60 сот.

Московская область, Клин На карте

Ленинградское шоссе, 60 км от МКАД

В избранное ⏪ ⏩ ⏴ ⏵ ⚠ Пожаловаться



Ипотека от
от 313 705 ₽/мес.
Пенсионерам


Оставить заявку

30 000 000 ₽ 500 000 ₽ за сот.

ID 10147150


+7 495 643-88-17

Пожалуйста, свяжитесь, что не имеет его объявления на CIAN. И оставьте отзыв после звонка



Уютно. Экономь где все под рукой - Парк Мира

Готовые объекты в бизнес-квартале с развитой инфраструктурой европейского уровня. 2 минут от м. Алексеевская. Тел.: +995-477-27-71



13 фото

Площадь: **60 сот.**

Категория: **Участок поселений**

Земельный участок на Ленинградском шоссе под строительство торгового центра, кафе, автосервиса и других коммерческих объектов. Федеральная автомобильная дорога М10, 65 км от МКАД г. Клин (правая сторона по направлению к Москве). Перспективное расположение. Всего 1,5 га (453X35-37 метров).

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

Объект-аналог №2 для расчета стоимости прав на земельный участок

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо

Коммерческая земля, 60 сот.

30 000 000 Р -
500 000 Р за сот.
Следить за изменением цены
УСН

ID 10147150
+7 495 643-88-17
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на Циан. И добавьте отзыв после сделки

Участок. Егорьев, где все под рукой - Парк Мира
Поставь офисы в бизнес-квартале с развитой инфраструктурой европейского уровня. 5 минут от м. Алексеевская.
Тел.: 14931477-27-71

Земельный участок на Ленинградском шоссе под строительство торгового центра, кафе, автосервиса и других коммерческих объектов. Федеральная автомобильная дорога М10, 65 км от МКАД г. Клин (правая сторона по направлению к Москве). Перспективное расположение. Всего 1,5 га (453X35-37 метров), состоящий из 8 участков (по 10,20,40 соток). Распологается на первой линии (15 метров) от оживленной (высокий трафик движения) федеральной трассы (Ленинградское шоссе) в черте крупного подмосковного города, между ул. Чайковского и Ленинградкой. Непосредственно к участку прилегают жилые массивы. В 100 метрах строится крупный многонаселенный современный район Новый Клин. Территория активно развивается. Категория земель - земли населенных пунктов с разрешенным использованием для размещения и обслуживания любых объектов недвижимости для осуществления коммерческой деятельности. Идеально подходит для строительства торговых комплексов, автосалонов, автоцентров, предприятий питания, развлечений и сферы услуг. На соседних участках построен и функционирует супермаркет Ашан (среднего формата), построен ресторан питания KFC. Собственность. Быстрое решение всех юридических, технических, финансовых и других вопросов, связанных с освоением данной территории. Возможна продажа участка площадью от 10 соток. Цена 450-600 тыс. рублей за сотку. Цена обсуждается. Продажа от собственника. Уважаемые покупатели и представители, звоните с 9-00 до 22-00 в рабочие и выходные дни.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 643-88-17
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на Циан

Условия сделки

Цена:	30 000 000 Р
Ставка:	5 000 Р за м²
Налог:	УСН
Тип сделки:	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

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

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

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website. The main title is "Коммерческая земля, 60 сот." (Commercial land, 60 sotka). The location is "Московская область, Клин" (Moscow region, Klin). The plot is located on "Ленинградское шоссе, 60 км от МКАД" (Leningradskoye Highway, 60 km from the MCA). The price is listed as 30,000,000 RUB, with a note "500 000 RUB за сот." (500,000 RUB per sotka). The listing ID is 10192822, and the contact number is +7 495 643-88-17. A "БАНК ЗЕНИТ" (Bank Zenit) advertisement is visible, offering a mortgage from 313,705 RUB/month. A large photo shows a plot of land with a sign and a building under construction in the background. Below the main photo are five smaller thumbnail images. The listing details include "Площадь: 60 сот." (Area: 60 sotka) and "Категория: Участок поселений" (Category: Settlement plot). The description states: "Земельный участок на Ленинградском шоссе под строительство торгового центра, кафе, гостиницы, автосервиса и других коммерческих объектов. Федеральная автомобильная дорога М10, 65 км от МКАД г. Клин (правая сторона по направлению из Москвы). 60 соток (80x73 метров). Распологается на первой линии".

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

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

https://klin.cian.ru/sale/commercial/153161005/

Коммерческая земля, 60 сот.

30 000 000 Р

500 000 Р за сот.

ID 10192822

+7 495 643-88-17

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

Условия сделки

Цена	30 000 000 Р
Ставка	5 000 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Инвестпроект	Есть
Обременение	Нет
ВРИ	Общее пользование территории

оживленной (высокий трафик движения) федеральной трассы (Ленинградское шоссе) в черте крупного подмосковного города. Категория земель - земли населенных пунктов с разрешенным использованием для размещения и обслуживания объектов придорожного сервиса и торговли. Идеально подходит для строительства торговых комплексов, автосалонов, автоцентров, предприятий питания, развлечений и сферы услуг, гостиницы. Собственность. Продажа от собственника. Входит в участок 1,2 Га (161х73 метров) возможна продажа всего земельного участка. Уважаемые покупатели и представители, звоните с 9-00 до 22-00 в рабочие и выходные дни.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 495 643-88-17
Покупатель, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Бизнес-центр LOFTEC
Продажа коммерческой недвижимости. 1-й этаж. 5 мин. от м. Бульварная.
Тел.: (495) 127-39-37.

Проектная декларация на реконструированном сайте «Колдун»

Прим.: По результатам интервьюирования представителя собственника, Исполнителем было выяснено, что у данного земельного участка коммуникации проходят по границе

Котировки облигаций (официальные итоговые данные)

Поиск котировок

Название облигации/эмитента или № гос рег-ции:
 46020
 или выберите эмитента из списка:
 (для выбора нескольких удерживайте клавишу Ctrl)
 (не важно)
 12 Месяцев успеха ТД
 2М оптик
 4финанс МФК
 Abigrove
 Absolut Capital
 Absolut Finance
 AHML Finance
 Ak Bars Finance

Сектор рынка: (не важно) ▼
 Состояние выпуска: (не важно) ▼
 Отрасль: (не важно) ▼
 Период обращения: (не важно) ▼
 Рейтинг: (не важно) ▼

Вид купона: (не важно) ▼
 Вид размещения: (не важно) ▼
 Обеспечение: (не важно) ▼
 Конвертация: (не важно) ▼
 Амортизация: (не важно) ▼

Торговая площадка: МБ Облигации-о ▼
 День: 22 | Месяц: октябрь ▼ | Год: 2018 ▼

Дата погашения или ближайшей оферты (дд мм гтгг): от: _____ до: _____
 Доходность к погашению или оферте, эффект, % годовых: от: _____ до: _____
 Объем в обращении по номиналу: от: _____ до: _____
 Объем торгов в валюте номинала: от: _____ до: _____
 Количество сделок: от: _____ до: _____

ОЧИСТИТЬ **НАЙТИ**

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

Облигация, выпуск ▲	Дата погашен.	Состояние	Котировки*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год		Объемы за день			Дата торг
			пок	прос	цена	изм	откр	мин	макс	средн	посл	средн	сред	цен.бум	RUB	
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	В обращении	86.291	86.5	86.5	-0.21	86.845	86	86.845	86.241	8.6	3.64	88	26810	23 121 180	22.10.2018

Источником и владельцем информации является ОАО Московская Биржа
 Повторное распространение информации запрещено

Прим.: Данное значение было использовано для расчетов как ближайшее к Дате оценки