

27 апреля 2018 г.

Отчет №20180427-1

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

27 апреля 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 №2 от 24 апреля 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 27 апреля 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 27 апреля 2018 г., составила: **145 849 000 (Сто сорок пять миллионов восемьсот сорок девять тысяч) 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: **124 410 000 (Сто двадцать четыре миллиона четыреста десять тысяч) 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: **21 439 000 (Двадцать один миллион четыреста тридцать 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 несём ответственности за качество предоставляемой информации.

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

## Сокращения и аббревиатуры

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

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	28
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	39
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	73
<b>Приложения</b>	75

<b>Объект оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729</li><li>– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216,0 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120</li></ul></li></ul>
<b>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:<ul style="list-style-type: none"><li>– Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729</li><li>– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216,0 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120</li></ul></li></ul>
<b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Характеристики объектов недвижимого имущества, входящих в состав Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)</li></ul>
<b>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Для нежилого здания – общая долевая собственность</li><li>▶ Для земельного участка – общая долевая собственность</li><li>▶ Субъект права:<ul style="list-style-type: none"><li>– Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо пять", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</li></ul></li></ul>
<b>Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Для нежилого здания – доверительное управление, аренда</li><li>▶ Для земельного участка – доверительное управление</li></ul>

Цель оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Расчет стоимости чистых активов согласно Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев"</li></ul>
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо пять»</li></ul>
Вид стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Рыночная (справедливая) стоимость</li></ul>
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 27 апреля 2018 г.</li></ul>
Дата осмотра	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 23 апреля 2018 г.</li></ul>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо пять»</li></ul>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты</li><li>▶ Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации</li><li>▶ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях</li><li>▶ Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам</li><li>▶ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость</li></ul>

### 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

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	28
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	39
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	73
<b>Приложения</b>	75



### Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ 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)

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	28
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	39
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	73
<b>Приложения</b>	75

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 23.04.2018 г., дата оценки 27.04.2018 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	14
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	15
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	28
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	39
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	73
<b>Приложения</b>	75

## Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

### 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](mailto: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

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	
▶ Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	17
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	28
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	39
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	73
<b>Приложения</b>	75



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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	
▶ Основные факты и выводы	19
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	28
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	39
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	73
<b>Приложения</b>	75

<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор №13032017/19 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 13 марта 2017 г. и задание на оценку №2 от 24 апреля 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 №20180427-1 от 27 апреля 2018 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729</li> <li>– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216,0 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120</li> </ul>
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 27 апреля 2018 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 23 апреля 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>▶ 152 357 582 (Сто пятьдесят два миллиона триста пятьдесят семь тысяч пятьсот восемьдесят два) рубля, без НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 141 509 683 (Сто сорок один миллион пятьсот девять тысяч шестьсот восемьдесят три) рубль, без НДС</p>

Итоговая величина стоимости  
Объекта оценки

- ▶ **145 849 000 (Сто сорок пять миллионов восемьсот сорок девять тысяч) 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: 124 410 000 (Сто двадцать четыре миллиона четыреста десять тысяч) 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: 21 439 000 (Двадцать один миллион четыреста тридцать девять тысяч) руб., НДС не облагается, округленно

Ограничения и пределы  
применения полученной  
итоговой стоимости

- ▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо пять»

Генеральный директор ООО «Группа Финансового  
Консультирования»



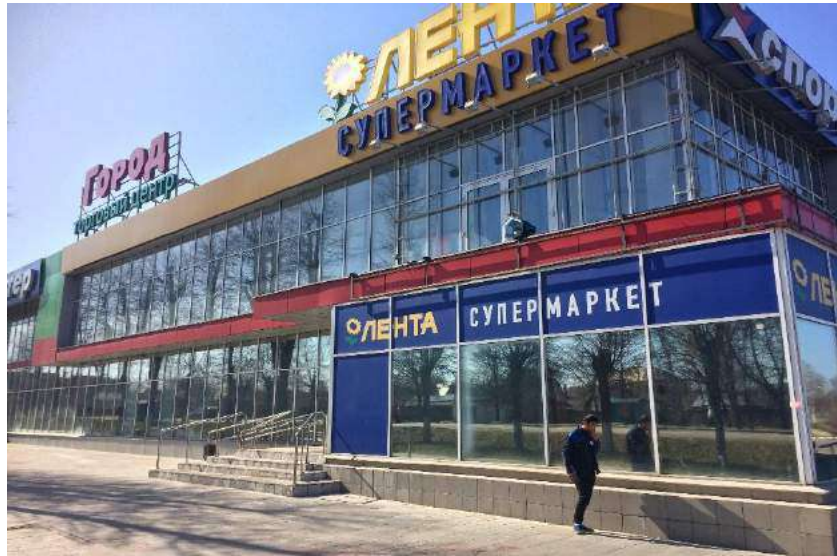
Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н. Н.

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	
▶ 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
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	28
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	39
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	73
<b>Приложения</b>	75

## Здание торгового центра



Источник: Данные осмотра

## Здание торгового центра, внутренние помещения

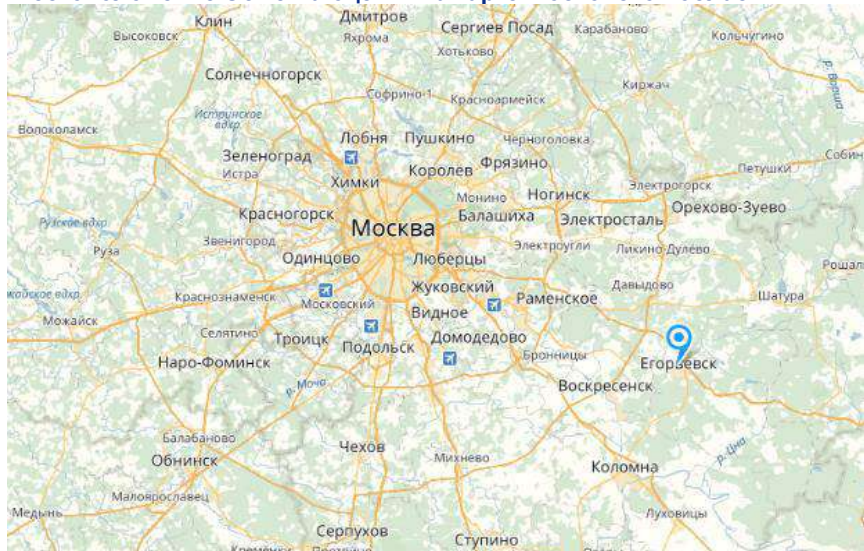


Источник: Данные осмотра

## 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 7 423 470 чел. на 2017 г. Административно область состоит из 29 районов, 32 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

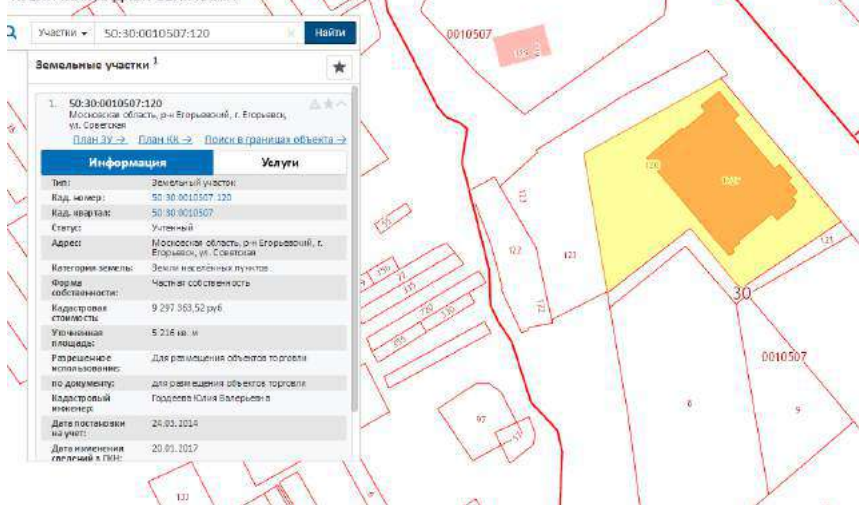
Характеристика	Значение
Тип объекта	нежилое здание
Функциональное назначение	торговое
Фактическое использование	по назначению
Общая площадь, кв. м	3 320,9
Общий строительный объем, куб. м	14 172,0
Высота потолков, м	2,37-3,70
Количество этажей	2, техэтаж
Год постройки	2007, пристройка 2013
Материал стен	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"> <li>- доверительное управление (дата и номер государственной регистрации: 50:30:0000000:1729-50/030/2017-19 от 20.07.2017 г.; срок: с 20.07.2017 г. по 28.02.2032 г.; в пользу: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413, ОГРН: 1077759966756; на основании правил доверительного управления ЗПИФн "Активо пять", зарегистрировано 27.04.2017 г. № 3307, утверждены Приказом от 16.03.2017 г.)</li> <li>- аренда, нежилые помещения №№1, 3-9, 14-31, общей площадью 1422, 3 кв. м, расположенные на первом этаже Здания по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4. строение 4, усл. № 50-50-30/016/2007-087, Здание (магазин "Самохвал"), назначение: нежилое, 2 - этажный, тех. этаж, общая площадь 3111,60 кв. м, инв. № 46:212:002:000026140:0001, лит. Б (дата и номер государственной регистрации: 50:30:0000000:1729-50/030/2017-11 от 20.07.2017 г.; срок: с 27.09.2013 г.; в пользу: Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471; на основании договора аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. №ЕГ-09, дата регистрации 27.09.2013 г., №50-50-30/043/2013-109)</li> <li>- аренда, нежилые помещения, общей площадью 1439, 8 кв. м, состоящие из комнаты № 2, расположенной на 1 этаже и комнат №№1-6, 8-22, расположенных на 2 этаже нежилого двухэтажного здания, находящегося по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4 (дата и номер государственной регистрации: 50:30:0000000:1729-50/030/2017-12 от 20.07.2017 г.; срок: с 30.08.2013 г. на срок 7 лет; в пользу: Общество с ограниченной ответственностью "Спортмастер", ИНН: 7728551528; на основании долгосрочного договора аренды от 24.08.2012 г. №24-08/12, дата регистрации 30.08.2013 г., №50-50-30/036/2013-121)</li> </ul>

Источник: Анализ Исполнителя



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

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА



Источник: Открытые источники

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

Показатель	Значение
Адрес	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская
Площадь земельного участка, кв. м	5 216,0
Кадастровый номер	50:30:0010507:120
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов торговли
Существующие строения	нежилое здание, общей площадью 3 320,9 кв. м
Наличие инженерных коммуникаций	электричество, теплоснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение
Качество подъездных путей	асфальтированные
Рельеф участка	ровный
Форма участка	многоугольная
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо пять", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН №77/100/026/2017-1758 от 09.10.2017 г. доверительное управление (дата и номер государственной регистрации: 50:30:0010507:120-50/030/2017-9 от 20.07.2017 г.; срок: с 20.07.2017 г. по 28.02.2032 г.; в пользу: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413, ОГРН: 1077759966756; на основании правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо пять", зарегистрировано 27.04.2017г. № 3307, утверждены Приказом от 16.03.2017 г.)
Существующие ограничения (обременения) права	
Кадастровая стоимость, руб.*	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

	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	29
▶ Краткая характеристика региона	33
▶ Анализ рынка торговой недвижимости Московской области	35
▶ Анализ рынка земельных участков под коммерческую застройку Московской области	38
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	39
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	73
<b>Приложения</b>	75

## Обзор макроэкономической ситуации в России (1/4)

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2015-2021 гг.

Экономические показатели	2015 (Ф)	2016 (О)	2017	2018	2019	2020	2021
Индекс потребительских цен*	15,5%	7,0%	4,4%	4,6%	4,4%	4,7%	4,6%
Индекс цен производителей*	12,4%	4,1%	9,4%	5,8%	5,1%	4,2%	4,0%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	4,2%	8,0%	7,1%	7,5%	7,0%	6,5%	6,5%

Источник: Росстат, Economist Intelligence Unit

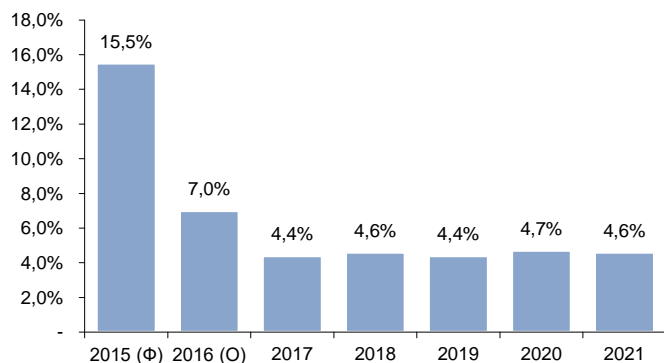
Примечание: Ф – факт, О – оценка, п- прогноз  
\* – среднегодовой

### Общая информация

- По данным Международного валютного фонда в 2017 г. ВВП России в постоянных ценах увеличится на 1,1% по сравнению с 2016 г. По данным Росстата, в 2016 г. реальный ВВП снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,2% в постоянных ценах 2011 г. На падение ВВП повлияло несколько факторов – девальвация национальной валюты, санкции со стороны иностранных государств, а также сокращение потребительского спроса
- Согласно уточненному прогнозу Министерства социально-экономического развития РФ на 2017-2020 гг., от 24 ноября 2016 г. Минэкономразвития ожидает роста ВВП России в 2017 г. на 1,8%, прогноз по инфляции находится на целевом уровне в 4,0%
- В 2016 г. наблюдается позитивная динамика темпов роста промышленного производства и инвестиций, низкий уровень инфляции, отсутствие на валютном рынке сильных колебаний курса национальной валюты. В 2015 г. на фоне нестабильной макроэкономической ситуации, а также в связи с вводом против России санкций начиная с марта 2014 г. со стороны США, Евросоюза, Канады, Швейцарии и других стран, ослабление рубля, начавшееся в конце 2013 г., продолжилось. По данным Центрального Банка РФ, за период с начала 2016 г. по конец марта 2017 г. наблюдалось укрепление валюты: на 31 марта 2017 г. курс доллара составил 56,38 руб./долл. США, а курс евро – 60,60 руб./евро. 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
- В значительной мере на падение стоимости национальной валюты в 2015 г. повлиял отток капитала из страны, который в 2015 г. сократился ниже уровня 2014 г. (152,1 млрд долл. США) и составил 57,5 млрд долл. США. Согласно данным ЦБ РФ, в 2016 г. чистый отток капитала сократился в 3,7 раза, по сравнению с показателями 2016 г., и составил 15,4 млрд долл. США, что положительно сказалось на стоимости национальной валюты

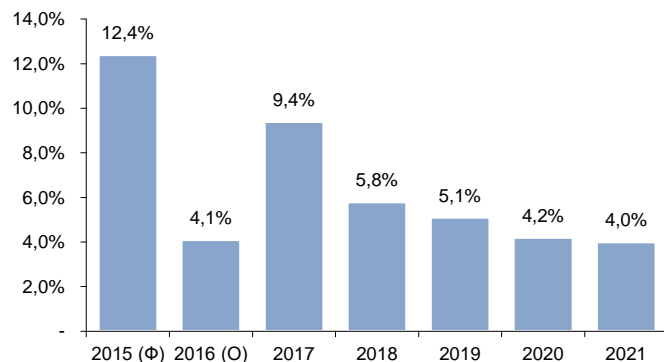
- На ослабление рубля в 2015 г. также повлияло падение цен на нефть на мировых биржах. Средняя цена на нефть марки Urals за 2014 г. составила 94,5 долл. США за баррель, что на 12,5% ниже уровня 2013 г. В 2015 г. средняя цена на нефть данной марки продолжила снижение и по итогам года сократилась на 47,5% по сравнению с уровнем 2014 г. до 51,23 долл. США за баррель, в 2016 г. средняя цена за баррель нефти Urals составила 41,9 долл. США
- 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. США за баррель
- По мнению экспертов, восстановлению российской валюты с начала 2016 г., помимо сокращения вывоза капитала, также способствовал приток инвестиций в дешевые местные активы, в то время как стремление населения конвертировать накопления в доллары ослабевало. Также снизилась необходимость для компаний накапливать иностранную валюту, вследствие сокращения выплат по внешнему долгу. Данный тренд подтверждает снижающаяся динамика общего объема валютных сделок в период с января по декабрь 2016 г., представленная на официальном сайте Московской биржи
- Важным моментом, повлиявшим на финансовую систему РФ в 2015-2016 гг., стал процесс отбора лицензий у неэффективных банков Центральным банком, в результате которого за период с января 2016 г. по март 2017 г. Центральным банком РФ было отозвано 109 банковских лицензий. По заявлениям главы ЦБ РФ, в среднесрочной перспективе данный процесс продолжится
- С целью ограничения растущих с начала 2014 г. девальвационных и инфляционных рисков, 16 декабря 2014 г. ЦБ РФ повысил ключевую процентную ставку на 6,5 п.п., с 10,5% до 17,0%. На протяжении 2014 г. это стало пятым по счету и самым большим повышением ключевой ставки ЦБ РФ, связанным с политикой ведомства по стабилизации ситуации в экономике и удержанию стремительного падения курса рубля по отношению к иностранным валютам. 2 февраля 2015 г. ЦБ РФ принял решение снизить ключевую процентную ставку на 2 п.п. до уровня в 15% с целью стимулирования экономического развития и роста кредитования экономики. В марте-августе 2015 г. ЦБ РФ продолжил курс снижения ключевой ставки: 16 марта – на 1 п.п. до 14%, 5 мая – на 1,5 п.п. до 12,5%, 15 июня – на 1 п.п. до 11,5%, 3 августа – на 0,5 п.п. до 11,0%, 14 июня 2016 г. – до 10,5% годовых. 16 сентября 2016 г. ЦБ РФ принял решение снизить ключевую ставку до 10,0% годовых. С 24 марта 2017 г. ключевая ставка ЦБ РФ находится на уровне 9,75%

### Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России в 2015-2021 гг.



Источник: Росстат, Economist Intelligence Unit  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, п – прогноз

### Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в 2015-2021 гг.



Источник: Росстат, Economist Intelligence Unit  
Примечание: Ф – факт, О – оценка, п – прогноз

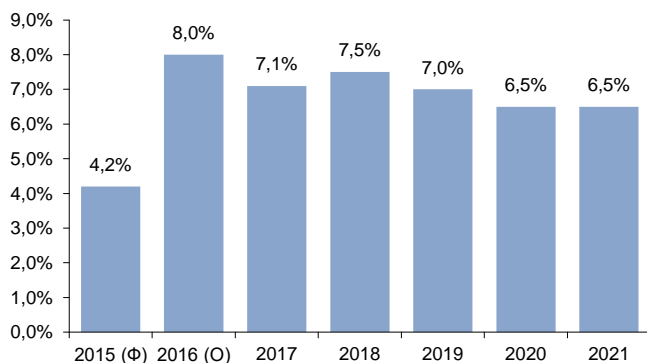
### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным Росстата, за январь-декабрь 2016 г. средняя ежемесячная инфляция составила 0,4% (за январь-декабрь 2015 г. – 0,77%). Таким образом, общий рост потребительских цен в данном периоде составил 5,39% против 12,91% в аналогичном периоде 2015 г. По данным Росстата, за 2015 г. инфляция в России составила 15,5%, превысив прошлогоднее значение на 7,7 п.п.
- ▶ Согласно оценке EIU, темп роста потребительских цен в России в 2016 г. сократился до 7,0%
- ▶ Долгосрочный прогноз МЭР РФ предусматривает, что среднегодовой темп роста потребительских цен к 2030 г. снизится до 2,8%
- ▶ EIU оценивает темп роста цен производителей в России в 2016 г. на уровне 4,1%. По данным Росстата цены производителей промышленных товаров за 2015 г. выросли на 12,4%, превысив значение 2014 г. на 4,8 п.п.

### Промышленное производство

- ▶ По данным Росстата, индекс промышленного производства за январь-декабрь 2016 г. по сравнению с аналогичным показателем за 2015 г. составил 101,1%. Индекс промышленного производства за 2015 г. по сравнению с 2014 г. составил 96,6%
- ▶ Согласно данным Росстата о социально-экономическом положении России, показатель добычи полезных ископаемых в 2016 г. возрос, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, и составил 102,5%. За 2016 г. объем производства в обрабатывающих отраслях промышленности увеличился на 0,1%, производство продукции сельского хозяйства увеличилось на 4,8%
- ▶ По данным ЦДУ ТЭК на 01.03.2017 г. за 2016 г. добыча нефти составила 547,6 млн т, что на 2,5% больше аналогичного показателя за 2015 г. В 2015 г. добыча нефти и газового конденсата увеличилась на 1,3% по сравнению с прошлым годом и составила 533 млн т. Объем добычи газа в 2016 г. увеличился на 0,7% и составил 640,2 млрд куб. м. Добыча угля составила 385,7 млн т, что на 3,1% больше уровня 2015 г.
- ▶ По данным Росстата, за 2016 г. производство цельномолочной продукции увеличилось на 1,0% по сравнению с 2015 г., и составило 11 855 млн т, мяса и субпродуктов – на 12,2%, мяса птицы и субпродуктов – на 2,8%
- ▶ В 2016 г. производство электроэнергии в России выросло, согласно данным Росстата, на 1,8% или до 1 071,7 млрд кВт ч, что является максимальным результатом за последние пять лет. Положительная динамика в немалой степени обусловлена календарным фактором, а именно дополнительным днем високосного года, а также развитию государственной программы «Энергоэффективность и развитие экономики»
- ▶ Согласно оценке МЭР РФ на 2017 г., рост промышленного производства может достигнуть 1,1%

### Прогноз роста номинальной среднемесячной заработной платы в России в 2015-2021 гг.



Источник: Росстат, Economist Intelligence Unit

Примечание: Ф – факт, О – оценка, п- прогноз

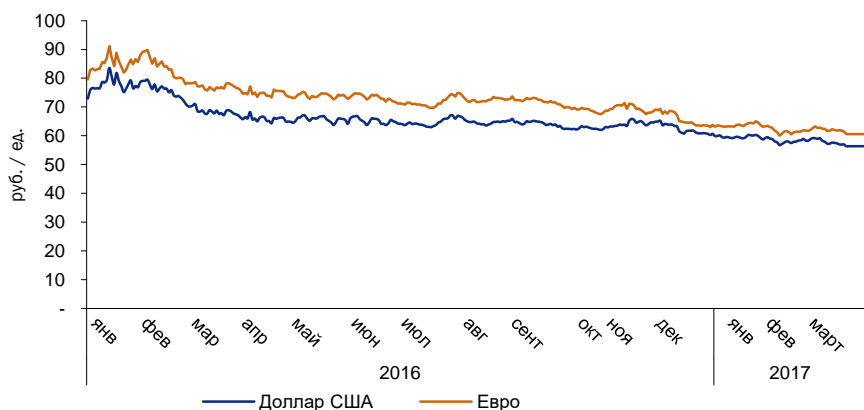
### Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ EIU оценивает в 2016 г. увеличение реальной заработной платы на уровне 0,9% и рост номинального показателя на 8,0%
- ▶ По данным Росстата, реальные располагаемые денежные доходы за 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. снизились на 5,9%
- ▶ По состоянию на 3 кв. 2016 г. денежные доходы на душу населения остались практически на том же уровне, что и в 3 кв. 2015 г. (рост в 0,2%) и составили 30 757 руб.
- ▶ Средняя зарплата за 2016 г. составила 36,2 тыс. руб. Среднемесячная заработная плата одного работника в 2015 г. составила 33 981 руб., таким образом за последний год рост составил 6,5%

### Капитальные вложения

- ▶ Номинальный объем инвестиций в основной капитал в 2016 г. составил 14,6 трлн руб., что на 5,3% выше показателя 2015 г.
- ▶ Согласно данным Росстата, наибольший рост по объему инвестиций в основной капитал показали отрасли водного транспорта (рост в 198,8% до 25,1 млрд руб.), производства мебели (52,2% до 28 млрд руб.) и вспомогательной деятельности в сфере финансового посредничества (39,2% до 11 млрд руб.). При этом, наиболее масштабными отраслями по общему объему инвестиций в 2016 г. стали направления недвижимости – 20,6% и добыча полезных ископаемых – 19,3%

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



Источник: Данные ЦБ РФ

### Валютный курс

▶ На 31 марта 2017 г. курс доллара составил 56,38 руб./долл. США, а курс евро – 60,60 руб./евро. В целом за 2016 г. 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

▶ Кроме того, по мнению экспертов, на падение стоимости национальной валюты в 2015 г. повлиял отток капитала из страны, снижение мировых цен на нефть, санкции со стороны США, Евросоюза, Канады, Швейцарии и других стран, а также ухудшение оценки долгосрочных перспектив российской экономики

### Платежный баланс

▶ Согласно данным Федеральной таможенной службы (ФТС) положительное сальдо внешней торговли РФ за 2016 г. составило 92,3 млрд долл. США и снизилось на 37,8%, или на 56,2 млрд долл. США, по сравнению с 148,5 млрд долл. США годом ранее

- ▶ Экспорт России в 2016 г. составил 279,0 млрд долл. США и по сравнению 2015 г. снизился на 18,3%, совокупный объем импорта снизился на 3,3% до 186,7 млрд долл. США
- ▶ Основу российского экспорта составили топливно-энергетические товары, удельный вес которых в товарной структуре экспорта в эти страны составил 62,0% (в 2015 г. – 66,5%)
- ▶ Согласно данным таможенной статистики, в 2016 г. внешнеторговый оборот составил 471,2 млрд долл. США, что на 11,2% ниже аналогичного показателя 2015 г. Положительное сальдо составило 103,9 млрд долл. США, что на 58,1 млрд долл. США меньше, чем в 2015 г.
- ▶ Импорт в 2016 г. снизился на 3,3% по отношению к 2015 г. до 186,7 млрд долл. США. В товарной структуре импорта основную долю составили машины и оборудование – 50,2%
- ▶ Основными торговыми партнерами России в 2016 г. среди стран дальнего зарубежья были: Китай, товарооборот с которым составил 66,1 млрд. долларов США, Германия – 40,7 млрд. долл. США, Нидерланды – 32,3 млрд. долл. США, США – 20,3 млрд. долл. США, Италия – 19,8 млрд. долл. США, Япония – 16,1 млрд. долл. США, Турция – 15,8 млрд. долл. США, Республика Корея – 15,1 млрд. долл. США, Франция – 13,3 млрд. долл. США, Польша – 13,1 млрд. долл. США
- ▶ Специалисты связывают снижение торгового баланса по итогам 2016 г. с осложнением макроэкономической ситуации и действием ограничительных санкций в отношении Российской Федерации

**Январь-декабрь 2016 г. характеризуется постепенной стабилизацией состояния экономики России. Значительное снижение цен на нефть 2015 г. удалось остановить общемировым снижением добычи. Сокращение темпов роста экономики замедлилось, в том числе за счет снижения оттока капитала и укрепления национальной валюты**

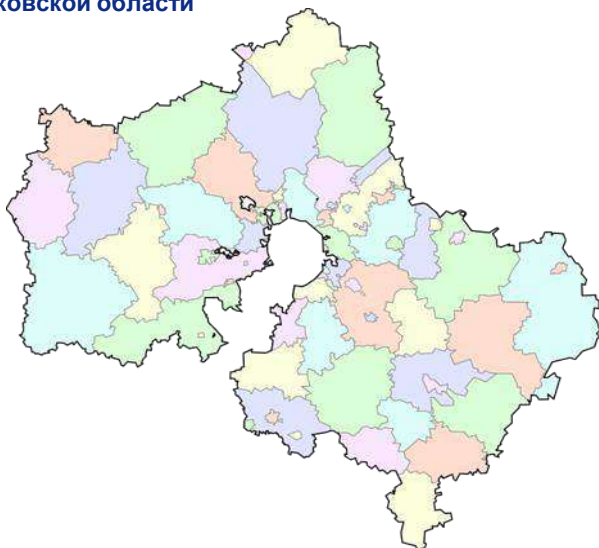


### Герб Московской области



Источник: Открытые источники

### Схема Московской области



Источник: Открытые источники

### Основная информация

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

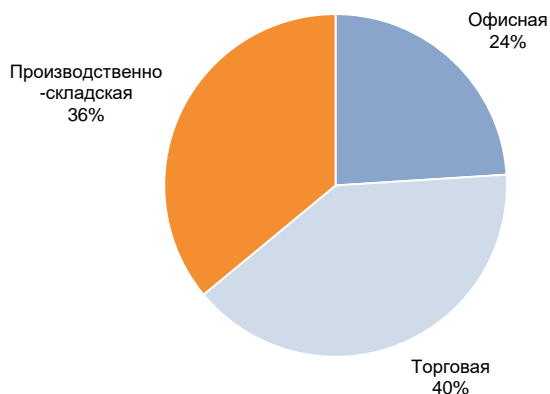
### Анализ рынка торговой недвижимости Московской области

#### 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

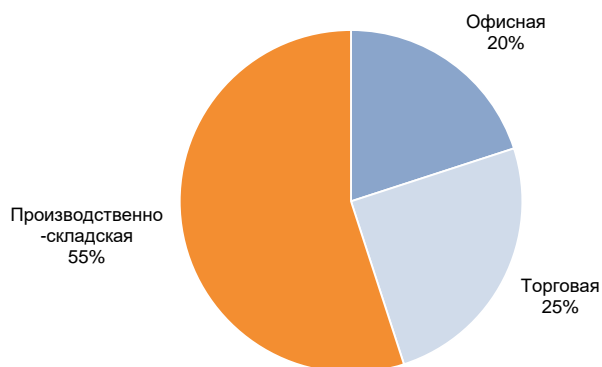
- ▶ На данный момент одобрено строительство в Ивантеевке, Кубинке, Лобне, Химках и Электроуглях. Всего планируется строительство до 120 ТПУ, в состав которых могут быть включены торговые, деловые и социальные объекты
- ▶ Сегодня наиболее привлекательными с точки зрения развития торговой недвижимости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

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



Источник: Аналитическая группа экспертов «Maхyline»

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



Источник: Аналитическая группа экспертов «Maхyline»

- ▶ Формат подмосковных торговых центров меняется в зависимости от удаления от г. Москвы. Так, зону до 10 км от столицы можно назвать поясом гипермаркетов и суперрегиональных ТЦ, в среднем поясе преобладают районные и микрорайонные торговые центры. На удалении более 30 км от г. Москвы также в большей степени представлен формат районных и микрорайонных торговых центров, при этом здесь функционирует большое количество некачественных, морально устаревших торговых объектов
- ▶ Число морально устаревших торговых комплексов в Московском регионе аналитики RRG оценивают около 100. Срок полезного использования торгового центра составляет от 20 до 100 лет, его моральное устаревание происходит гораздо быстрее, он уже не может приносить владельцам максимальный доход и нуждается в реконцепции
- ▶ По итогам 1 пол. 2017 г. большая часть предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости относилась к сегменту торговой - 40% всех предложений Московской области
- ▶ В структуре предложения по аренде коммерческой недвижимости по итогам 1 пол. 2017 г. Торговая недвижимость занимала 25% всех предложений области

#### Коммерческие условия

- ▶ Чаще всего арендные ставки номинируются в рублях (в среднем на срок от трех месяцев и выше), либо фиксируется валютный коридор. Еще большее распространение получила арендная ставка в виде процента с товарооборота, ограниченная коэффициентом эффективности продаж
- ▶ Анализ рынка, проведенный Исполнителем, показал, что на Дату оценки минимальная цена предложения о продаже торговой недвижимости в Московской области составила 55 066 руб./кв. м, максимальная – 118 644 руб./кв. м. Средняя цена предложений о продаже в регионе – 75 081 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 6 804 руб./кв. м/год, максимальная – 9 000 руб./кв. м/год. Средняя ставка находилась на уровне 7 962 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.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
г. Ступино, ул. Горького, вл. 26	11 500,0	1 000 000 000	86 957	<a href="http://ipk-strategiya.ru/object/2011409">http://ipk-strategiya.ru/object/2011409</a>
г. Коломна, ул. Весенняя	454,0	25 000 000	55 066	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kolomna-194277240">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kolomna-194277240</a>
г. Коломна, ул. Новая, д. 15	478,0	29 600 000	61 925	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kolomna-197659148">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kolomna-197659148</a>
г. Воскресенск, ул. Ленинская, д. 22	2 140,0	150 000 000	70 093	<a href="http://ipk-strategiya.ru/object/2011523">http://ipk-strategiya.ru/object/2011523</a>
г. Орехово-Зуево, ул. Володарского, д. 5	1 180,0	140 000 000	118 644	<a href="http://ipk-strategiya.ru/object/2015031">http://ipk-strategiya.ru/object/2015031</a>
г. Дмитров, Советская пл., д. 2	3 527,0	250 000 000	70 882	<a href="http://ipk-strategiya.ru/object/2330116">http://ipk-strategiya.ru/object/2330116</a>
г. Обнинск, Жуковская ул.	1 000,0	62 000 000	62 000	<a href="http://yuzt-an.ru/object/2556681">http://yuzt-an.ru/object/2556681</a>
<b>Минимальная стоимость, руб./кв. м</b>			<b>55 066</b>	
<b>Максимальная стоимость, руб./кв. м</b>			<b>118 644</b>	
<b>Средняя стоимость, руб./кв. м</b>			<b>75 081</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
г. Коломна, ул. Весенняя, д. 24а	220,0	140 000	7 636	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kolomna-185808903">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kolomna-185808903</a>
г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года, д. 2	330,0	231 000	8 400	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-orehovo_zuevo-201491901">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-orehovo_zuevo-201491901</a>
г. Воскресенск, ул. Победы, д. 6б	450,0	337 500	9 000	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-voskresensk-123685320">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-voskresensk-123685320</a>
г. Воскресенск, ул. Советская, д. 3б	1 775,0	1 100 000	7 437	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-voskresensk-211876154">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-voskresensk-211876154</a>
г. Коломна, ул. Щуровская, д. 40	550,0	389 400	8 496	<a href="https://kolomna.cian.ru/rent/commercial/149512327/">https://kolomna.cian.ru/rent/commercial/149512327/</a>
г. Сергиев Посад, Московское шоссе	747,8	424 003	6 804	<a href="https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/869550">https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/869550</a>
<b>Минимальная стоимость, руб./кв. м/год</b>			<b>6 804</b>	
<b>Максимальная стоимость, руб./кв. м/год</b>			<b>9 000</b>	
<b>Средняя стоимость, руб./кв. м/год</b>			<b>7 962</b>	

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./кв. м	Источник
Московская область, Воскресенский район, Воскресенск	600,0	1 275 000	2 125	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/180710326">https://www.cian.ru/sale/commercial/180710326</a>
Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Плотавы	300,0	1 500 000	5 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165409822">https://www.cian.ru/sale/commercial/165409822</a>
Московская область, Воскресенский район, Воскресенск, Рабочая улица, 127	800,0	6 300 000	7 875	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164387300">https://www.cian.ru/sale/commercial/164387300</a>
Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Приозерье	4 400,0	7 500 000	1 705	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165454337">https://www.cian.ru/sale/commercial/165454337</a>
Московская область, Сергиево-Посадский район, Сергиев Посад	4 600,0	8 500 000	1 848	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/30188125">https://www.cian.ru/sale/commercial/30188125</a>
Владимирская область, Киржачский район, с. Филипповское	1 040,0	2 700 000	2 596	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158690601">https://www.cian.ru/sale/commercial/158690601</a>
Московская область, Егорьевск городской округ, д. Станинская	1 800,0	15 000 000	8 333	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157815294">https://www.cian.ru/sale/commercial/157815294</a>
Московская область, Воскресенский район, Воскресенск, Московская улица, 43	5 000,0	5 500 000	1 100	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163696189">https://www.cian.ru/sale/commercial/163696189</a>
Московская область, Егорьевский район, Егорьевск, улица Тельмана, 10	4 600,0	10 000 000	2 174	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/176985852">https://www.cian.ru/sale/commercial/176985852</a>
<b>Минимальная стоимость, руб./кв. м</b>			<b>1 100</b>	
<b>Максимальная стоимость, руб./кв. м</b>			<b>8 333</b>	
<b>Средняя стоимость, руб./кв. м</b>			<b>3 640</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ рынка земельных участков под коммерческую застройку Московской области

### Общая информация и основные тенденции

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

### Спрос и предложение

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

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

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

### Коммерческие условия

- ▶ Анализ рынка, проведенный Исполнителем, показал, что на Дату оценки минимальная цена предложения по продаже земельного участка под коммерческую застройку в Московской области на составила 1 100 руб./кв. м, максимальная – 8 333 руб./кв. м. Средняя цена составила 3 640 руб. /кв. м. Отдельно стоит отметить, что в анализ включены города, находящиеся на удалении более 50 км от г. Москвы

	<b>стр.</b>
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	28
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	
▶ Общая методология оценки	40
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	46
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в составе Объекта оценки	47
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	53
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом	61
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	73
<b>Приложения</b>	75

### Общий подход к 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

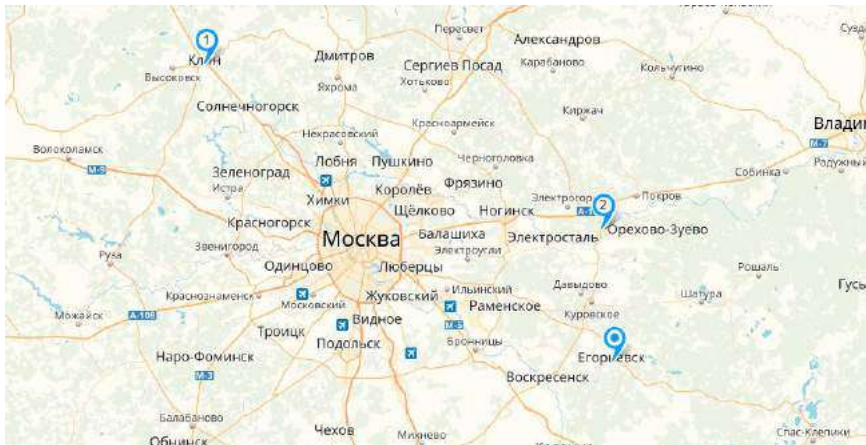
#### ▶ Доходный подход

- 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.

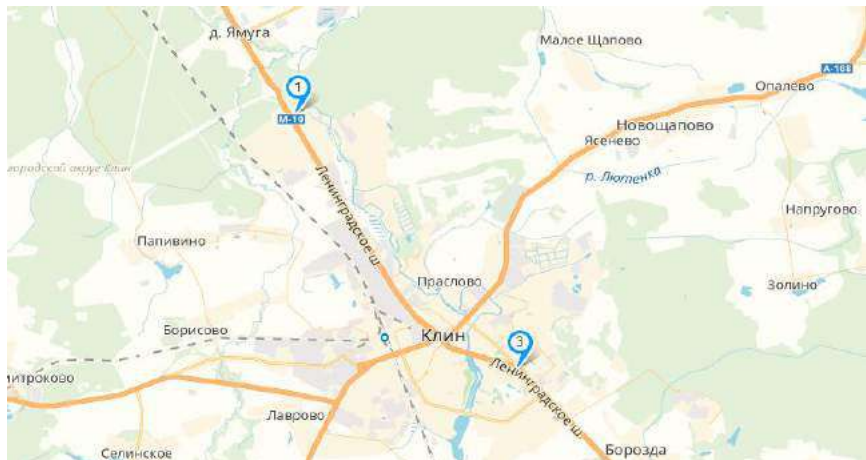
Оцениваемый объект (б/н) : МО, г. Егорьевск, ул. Советская

Объект-аналог №1 (метка 1) : МО, г. Клин, ул. Чайковского

Объект-аналог №2 (метка 2) : МО, г. Орехово-Зуево, ул. Школьная

Объект-аналог №3 (метка 1) :МО, г. Клин, ул. Молодежная, д. 29А

## Уточненное местоположение объектов-аналогов №1 и №3



Источники: Открытые источники.

Объект-аналог №1 (метка 1) : 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:

**21 438 634 руб., НДС не облагается**

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская	Московская область, г. Клин, ул. Молодежная, д. 29А	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Школьная	Московская область, г. Клин, ул. Чайковского
<b>Город</b>	Егорьевск	Клин	Орехово-Зуево	Клин
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	5 216	6 000	5 507	6 000
<b>Категория земель</b>	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
<b>Вид разрешенного использования</b>	для размещения объектов торговли	размещения и обслуживание объектов придорожного сервиса и торговли	общественно-деловая зона	под строительство торгового центра, кафе, автосервиса и других коммерческих объектов
<b>Наличие коммуникаций</b>	электричество, теплоснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
<b>Передаваемые права</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	27.10.2017	текущая	текущая	текущая
<b>Цена предложения за объект, руб., с НДС/НДС не облагается**</b>		30 000 000	17 000 000	30 000 000
<b>Цена, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается</b>		5 000	3 087	5 000
<b>Контакты</b>		7 495 643 88 17 IC Garant	7 915 777 11 77 ИК-Инвест, Владимир	7 495 643 88 17 IC Garant
<b>Источник*</b>		<a href="https://klin.cian.ru/sale/commercial/153161005/">https://klin.cian.ru/sale/commercial/153161005/</a>	<a href="https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_746475721">https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_746475721</a>	<a href="https://klin.cian.ru/sale/suburban/151423757/">https://klin.cian.ru/sale/suburban/151423757/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

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



## Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена предложения, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается</b>		<b>5 000</b>	<b>3 087</b>	<b>5 000</b>
<b>Передаваемые права</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на передаваемые права, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 000	3 087	5 000
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 000	3 087	5 000
<b>Дата предложения</b>	27.10.2017	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 000	3 087	5 000
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		-11,1%	-11,1%	-11,1%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 448	2 746	4 448
<b>Местоположение</b>	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская	Московская область, г. Клин, ул. Молодежная, д. 29А	Московская область, г. Орехово-Зуево, ул. Школьная	Московская область, г. Клин, ул. Чайковского
<b>Город</b>	Егорьевск	Клин	Орехово-Зуево	Клин
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-18%	-4%	-18%
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	5 216	6 000	5 507	6 000
<i>Корректировка на площадь, %</i>		-	-	-
<b>Вид разрешенного использования</b>	для размещения объектов торговли	размещения и обслуживание объектов придорожного сервиса и торговли	общественно-деловая зона	под строительство торгового центра, кафе, автосервиса и других коммерческих объектов
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
<b>Наличие коммуникаций</b>	электричество, теплоснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		28%	28%	28%

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, %		-1,5%	13,3%	-1,5%
Общая корректировка, рассчитанная по модулю (без учета корректировки на торг), %		46,5%	31,6%	46,5%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>4 641</b>	<b>3 387</b>	<b>4 641</b>
<b>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</b>		0,288	0,423	0,288
<b>Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		<b>4 110</b>		
<b>Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается</b>		<b>21 438 634</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

## Обоснование введенных корректировок

### Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** 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 оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», 2017 г., стр. 297, табл. 194, стр. 307, табл. 203). Среднее значение скидки на торг на цены предложений для земельных участков под офисно-торговую застройку по мнению оценщиков и по мнению сотрудников банков составляет минус 11,1%

### 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. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», 2017 г., стр. 194, табл. 122). Объект оценки и объекты-аналоги относятся к одному диапазону площадей от 5000 до 10 000 кв. м, поэтому корректировка для каждого объекта-аналога составила 0%
- ▶ **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 имеют точки подключений к коммуникациям по границе участка, 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 каждому объекту-аналогу была применена корректировка плюс 28%. Подробный расчет корректировки приведен далее

## Корректировка на площадь для оцениваемого земельного участка

Параметр	Оцениваемый участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	5 216	6 000	5 507	6 000
Диапазон площадей	5000-10000	5000-10000	5000-10000	5000-10000
Коэффициент		1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка на площадь, %</b>		-	-	-

Источник: Анализ FCG

## Средняя стоимость вторичного жилья

Местоположение	Стоимость, руб./кв. м (1)
Егорьевск	46 753
Воскресенск	46 753
Клин	57 344
Орехово-Зуево	48 519

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

## Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Оцениваемый участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Населенный пункт	Егорьевск	Клин	Орехово-Зуево	Клин
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.	46 753	57 344	48 519	57 344
<b>Корректировка, %</b>		<b>-18%</b>	<b>-4%</b>	<b>-18%</b>

Источник: Анализ FCG

## Корректировка на коммуникации

Параметр	Среднее значение	Минимальное значение
Электроснабжение	1,09	1,09
Газоснабжение	1,14	1,09
Водоснабжение, канализация	1,18	1,1

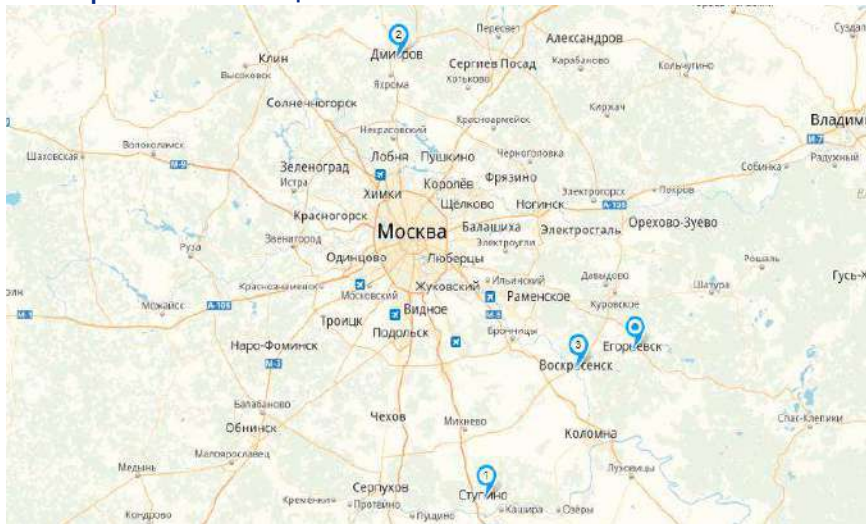
Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки, 2017 г., стр. 221, табл. 137, стр. 224, табл. 138

## 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	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
Электроснабжение	+	по границе	по границе	по границе
Газоснабжение	+	по границе	по границе	по границе
Остальное (водоснабжение, канализация)	+	по границе	по границе	по границе
Электроснабжение	-	9%	9%	9%
Газоснабжение	-	9%	9%	9%
Остальное (водоснабжение, канализация)	-	10%	10%	10%
	-	28%	28%	28%
<b>Корректировка на наличие коммуникаций, %</b>		<b>28%</b>	<b>28%</b>	<b>28%</b>

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 2) :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
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	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
<b>Город</b>	Егорьевск	Ступино	Дмитров	Воскресенск
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<b>Общая площадь, кв. м</b>	3 320,9	11 500,0	3 527,0	2 140,0
<b>Тип объекта</b>	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Инженерно-физическое состояние</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<b>Состояние отделки</b>	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	5 216,0	24 000,0	1 495,0	2 017,0
<b>Передаваемые права на земельный участок</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Наличие коммуникаций</b>	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение
<b>Наличие особых условий</b>	отсутствуют	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
<b>Дата предложения</b>		текущее	текущее	текущее
<b>Цена предложения, руб., с НДС</b>		1 000 000 000	250 000 000	150 000 000
<b>Цена предложения, руб./кв. м, с НДС</b>		86 957	70 882	70 093
<b>Ссылка*</b>		7 499 110-23-00 ИПК Стратегия, <a href="http://ipk-strategiya.ru/object/2011409">http://ipk-strategiya.ru/object/2011409</a>	7 499 110-23-00 ИПК Стратегия, <a href="http://ipk-strategiya.ru/object/2330116">http://ipk-strategiya.ru/object/2330116</a>	7 499 110-23-00 ИПК Стратегия, <a href="http://ipk-strategiya.ru/object/2011523">http://ipk-strategiya.ru/object/2011523</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

Определение рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена предложения, руб., с НДС</b>		1 000 000 000	250 000 000	150 000 000
<b>Площадь, кв. м</b>		11 500	3 527	2 140
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		1 000 000 000	250 000 000	150 000 000
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		1 000 000 000	250 000 000	150 000 000
<b>Особые условия</b>	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>		877 949 968	219 487 492	131 692 495
<b>Дата предложения</b>	27.04.2018	текущее	текущее	текущее
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		877 949 968	219 487 492	131 692 495
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		-9,6%	-9,6%	-9,6%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		793 666 772	198 416 693	119 050 016
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		69 015	56 257	55 631
<b>Местоположение</b>	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
<b>Город</b>	Егорьевск	Ступино	Дмитров	Воскресенск
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-32%	-30%	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		47 020	39 443	55 631
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		47 020	39 443	55 631
<b>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</b>		-2 122	4 713	2 582
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		44 898	44 157	58 213

Источники: Анализ Исполнителя

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

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Качество передаваемых прав на земельный участок</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		44 898	44 157	58 213
<b>Наличие коммуникаций</b>	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	3 320,9	11 500,0	3 527,0	2 140,0
<i>Корректировка на площадь объекта, коэффициент</i>		17%	1%	-5%
<b>Тип объекта</b>	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
<b>Инженерно-физическое состояние объектов</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка на инженерно-физическое состояние объектов, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		<b>52 375</b>	<b>44 488</b>	<b>55 125</b>
<b>Состояние отделки</b>	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
<i>Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>52 375</b>	<b>44 488</b>	<b>55 125</b>
<i>Общая корректировка, %</i>		-18%	-22%	-2%
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торг)</i>		51%	37%	9%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,124	0,170	0,706
<b>Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости, руб./кв. м, с НДС</b>	<b>52 974</b>			
<b>Рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта, руб., округленно, с НДС</b>	<b>175 923 000</b>			

Источники: Анализ Исполнителя



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

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	175 923 000	
2	Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	21 438 594	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	154 484 406	
4	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	130 918 988	п. 3 / 1,18
5	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	152 357 582	п. 2 + п. 4
<b>Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб., без НДС</b>		<b>152 357 582</b>	

Источники: Анализ Исполнителя

## Обоснование введенных корректировок

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

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** все объекты, которые использовались в качестве объектов-аналогов, представлены к продаже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку. По данным специалистов риэлтерских компаний Московской области, период поиска арендаторов может составить порядка шести месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между оцениваемым объектом и объектами-аналогам, 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-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. 273, табл. 169, стр. 287, табл. 179), средняя величина скидки при продаже на офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов по мнению оценщиков составляет минус 10,0% и по мнению сотрудников банков составляет минус 9,2%. Среднее для этих значений, использованное для расчетов, составило минус 9,6%

### 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-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 185, рис. 57). Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,7906 \cdot (x^{-0,1240})$$

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	3 320,9	11 500,0	3 527,0	2 140,0
Коэффициент	0,66	0,56	0,65	0,69
<b>Корректировка на площадь, %</b>		<b>17%</b>	<b>1%</b>	<b>-5%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### ► Корректировка на местоположение

Средняя стоимость вторичного жилья, Московская область на март 2018 г.	
Населенный пункт	руб./кв. м (З)
Егорьевск	46753
Воскресенск	46753
Сергиев Посад	63728
Дмитров	66682
Орехово-Зуево	48519
Ступино	68622

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	Егорьевск	Ступино	Дмитров	Воскресенск
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.	46 753	68 622	66 682	46 753
<b>Корректировка, %</b>		<b>-32%</b>	<b>-30%</b>	<b>0%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		1 000 000 000	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 (Сзу)	4 110			
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. (K = ΔS'i * Сзу)		-2 122	4 713	2 582

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*	%	14,30%				
Период дисконтирования	-	0,34	1,18	2,18	3,18	4,18
Фактор дисконтирования		0,96	0,85	0,75	0,65	0,57
Дисконтированные денежные потоки оцениваемого объекта	тыс. руб.	48	87	78	69	62
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	96	87	78	69	62
Текущая стоимость денежных потоков оцениваемого объекта	тыс. руб.	344				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	391				
<b>Корректировка на особые условия, %</b>		<b>-12,2%</b>				

Источники: Анализ Исполнителя

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

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтирования денежных потоков

### *Параметры модели дисконтирования*

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

### *Период прогнозирования*

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 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 248 дней, так как Датой оценки является 27.04.2018 г. Таким образом, прогнозный период длится с 27.04.2018 г. по 31.12.2022 г., постпрогнозный период приходится на 2023 г.

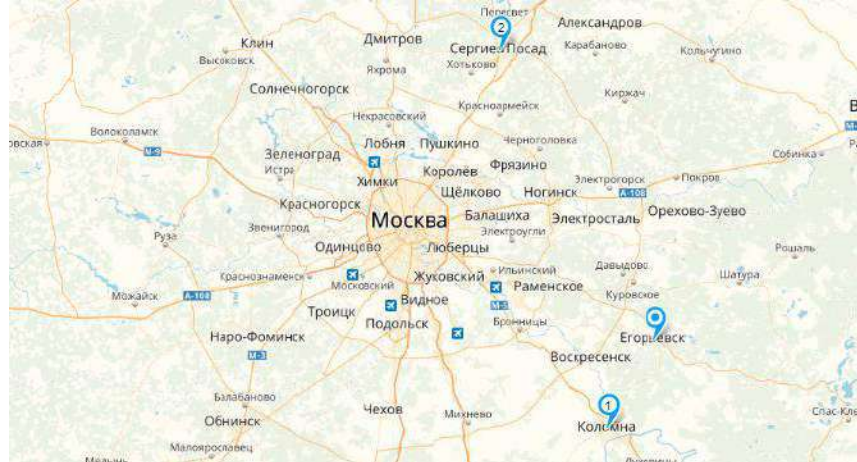
### *Постпрогнозный период*

- ▶ 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 4,3%, согласно прогнозам EIU (<http://www.eiu.com>)

### *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.

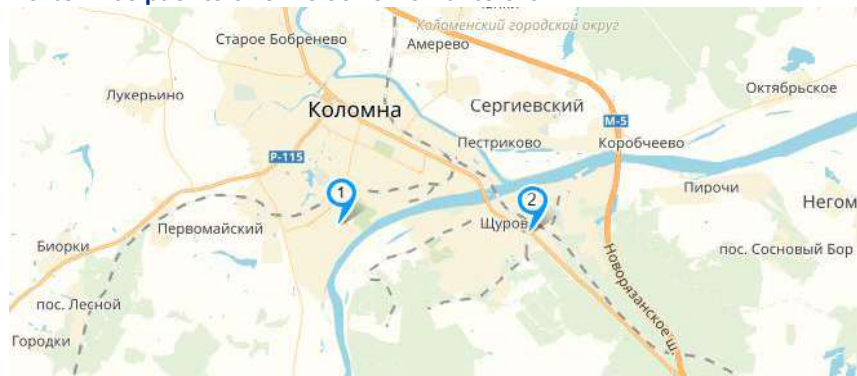
Оцениваемый объект (б/н) : МО, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4

Объект-аналог №1 (метка 1) : МО, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года, д. 2

Объект-аналог №2 (метка 1) : МО, г. Орехово-Зуево, ул. Пролетарская, д. 11А

Объект-аналог №3 (метка 2) : МО, г. Воскресенск, ул. Калинина, д. 56

## Локальное расположение объектов-аналогов



Источники: Открытые источники.

Объект-аналог №1 (метка 1) : МО, г. Орехово-Зуево, ул. 1905 года, д. 2

Объект-аналог №2 (метка 2) : МО, г. Орехово-Зуево, ул. Пролетарская, д. 11А

## 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:  
**5 705 руб./кв. м/год, с НДС, КУ и ЭР включены**
- ▶ Расчет величины ставки аренды приведен в таблице далее

## Краткое описание оцениваемого объекта и объектов-аналогов

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4	Московская область, г. Коломна, ул. Весенняя, д. 24а	Московская область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 40	Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе
<b>Город</b>	Егорьевск	Коломна	Коломна	Сергиев Посад
<b>Тип объекта</b>	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании
<b>Функциональное назначение объекта</b>	торговое	торговое	торговое	торговое
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<b>Общая площадь, кв. м</b>	3 320,9	220,0	550,0	747,8
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<b>Ставка аренды, руб./мес., с НДС</b>		140 000	389 400	424 003
<b>Ставка аренды, руб./год/кв. м, с НДС</b>		7 636	8 496	6 804
<b>Условия аренды</b>		ЭР и КУ включены	ЭР и КУ включены	ЭР и КУ включены
<b>Этаж расположения</b>	1,2 этажи	1 этаж	1 этаж	2 этаж
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип планировки</b>	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
<b>Состояние отделки</b>	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
<b>Дата предложения</b>		текущая	текущая	текущая
<b>Контакты</b>		7 926 342-00-66 Роман	7 916 333-79-74 АН Мизель, Татьяна Николаевна Нестерова	7 903 004-15-77 Николай Тюркин
<b>Источник*</b>		<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskay-anedvizhimost-v-arendu-kolomna-185808903">https://www.domofond.ru/kommercheskay-anedvizhimost-v-arendu-kolomna-185808903</a>	<a href="https://kolomna.cian.ru/rent/commercial/149512327/">https://kolomna.cian.ru/rent/commercial/149512327/</a>	<a href="https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/869550">https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/869550</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет величины ставки аренды				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		7 636	8 496	6 804
<b>Площадь, кв. м</b>		220,0	550,0	747,8
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		7 636	8 496	6 804
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		7 636	8 496	6 804
<b>Условия аренды</b>	КУ и ОР включены	ЭР и КУ включены	ЭР и КУ включены	ЭР и КУ включены
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		7 636	8 496	6 804
<b>Дата предложения</b>		текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		7 636	8 496	6 804
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		-7,6%	-7,6%	-7,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		7 056	7 850	6 287
<b>Местоположение</b>	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4	Московская область, г. Коломна, ул. Весенняя, д. 24а	Московская область, г. Коломна, ул. Щуровская, д. 40	Московская область, г. Сергиев Посад, Московское шоссе
<b>Город</b>	Егорьевск	Коломна	Коломна	Сергиев Посад
<i>Корректировка, %</i>		-18%	-18%	-27%
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	3 320,9	220,0	550,0	747,8
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Тип объекта</b>	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании, торговое	помещение в нежилом здании, торговое	помещение в нежилом здании, торговое
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя



# Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

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

### Расчет величины ставки аренды (продолжение)

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Этаж расположения</b>	1,2 этажи	1 этаж	1 этаж	2 этаж
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Тип планировки</b>	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Общая корректировка, %</b>		-26%	-26%	-35%
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (с учетом корректировки на торгов)</i>		26%	26%	35%
<b>Стоимость 1 кв. м после процентной корректировки, руб./год</b>		5 786	6 437	4 590
<b>Состояние отделки</b>	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
<i>Корректировка, руб./кв. м/год</i>		-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>5 786</b>	<b>6 437</b>	<b>4 590</b>
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю</i>		26%	26%	35%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,365	0,365	0,271
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>5 705</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

### Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду

Площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади*	Арендопригодная площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС	Потенциальный валовый доход, руб./год, с НДС
3 320,9	0,86	2 856,0	5 705	<b>16 293 332</b>

Источник: Анализ Исполнителя

\*<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1325-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>

## 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-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. 273, табл. 169), величина скидки при аренде на офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов по мнению оценщиков составляет минус 8,4% и по мнению сотрудников банков составляет минус 6,7%. Среднее для этих значений, использованное для расчетов, составляет минус 7,6%

### 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	
Город	Стоимость недвижимости, руб./кв. м (1)
Егорьевск	46 753
Воскресенск	46 753
Сергиев Посад	63 728
Коломна	57 196
Орехово-Зуево	48 519
Ступино	70 594

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	Егорьевск	Коломна	Коломна	Сергиев Посад
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.	46 753	57 196	57 196	63 728
<b>Корректировка, %</b>		<b>-18%</b>	<b>-18%</b>	<b>-27%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д. Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались

## Прогноз уровня загрузки

- ▶ 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

- ▶ В рамках данного анализа к расчету принимается средняя величина операционных расходов в размере 17,9% от потенциального валового дохода. Данная величина основана на рыночных данных опубликованных 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)
- ▶ 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 2 916 506 руб./год (16 293 332 руб. \* 17,9%)

## Расчет ставки дисконтирования

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

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

где:

- $R_{\text{об}}$  – общий коэффициент дисконтирования
  - $R_{\text{б.р.}}$  – безрисковая ставка дохода
  - $R_p$  – премия за специфический риск
  - $R_{\text{н.л.}}$  – премия за низкую ликвидность
  - $R_{\text{и.м.}}$  – премия за инвестиционный менеджмент
- ▶ Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-46020-АД, принять за уровень безрисковой ставки, среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату, максимально близкую к Дате оценки (24.04.2017 г.), с датой погашения 06 февраля 2036 г., средняя доходность по ним составила 7,57%
  - ▶ 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%

# Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом (9/12)

Описание процесса оценки  
объекта оценки в части  
применения подходов к оценке

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				
Криминальные факторы	динамичный		1			
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		4	3	1	-	-
Взвешенный итог		4	6	3	-	-
Сумма		13				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,63				
<b>Итоговая премия за риск</b>		<b>1,63%</b>				

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

где:

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

- 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. К расчету было принято среднее значение, которое составило 6,5 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,1%

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

## Размер вознаграждения за управление

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

Источники: Анализ Исполнителя

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 14,30%

## Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,57%
Премия за специфический риск	1,63%
Премия за низкую ликвидность	4,10%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>14,30%</b>

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-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/983-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2018-goda>) ставка капитализации для торговых объектов составляет 11,0%. К расчетам было принято среднее значение, которое составило 11,23%

### 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 4,3%

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

Параметр	Годовое значение	27.04.2018-31.12.2018	2019	2020	2021	2022	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			3,9%	4,0%	4,2%	4,3%	4,3%
<b>Потенциальный валовый доход от сдачи торговых площадей в аренду, руб. в год, с НДС</b>	<b>16 293 332</b>	<b>11 070 538</b>	<b>16 928 772</b>	<b>17 605 923</b>	<b>18 345 372</b>	<b>19 134 223</b>	<b>19 956 995</b>
Потери от недозагрузки, %		6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%
<b>Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС</b>		<b>10 373 094</b>	<b>15 862 259</b>	<b>16 496 750</b>	<b>17 189 614</b>	<b>17 928 767</b>	<b>18 699 704</b>
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	2 916 506	1 981 626	3 030 250	3 151 460	3 283 821	3 425 025	3 572 301
<b>Чистый операционный доход, руб., с НДС</b>		<b>8 391 468</b>	<b>12 832 009</b>	<b>13 345 290</b>	<b>13 905 793</b>	<b>14 503 742</b>	<b>15 127 403</b>
Ставка дисконтирования, %		14,30%	14,30%	14,30%	14,30%	14,30%	14,30%
Ставка капитализации, %							11,23%
Темпы роста, %							4,30%
Период дисконтирования		0,34	1,18	2,18	3,18	4,18	4,68
Фактор текущей стоимости		0,9556	0,8541	0,7472	0,6538	0,5720	0,5350
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		8 018 887	10 959 819	9 971 601	9 091 607	8 296 140	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							46 338 054
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							218 288 644
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							116 784 425
<b>Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки руб., с НДС</b>							<b>163 122 479</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	163 122 479	
2	Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	21 438 594	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	141 683 885	п. 1 - п. 2
4	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	120 071 089	п. 3 / 1,18
5	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	141 509 683	п. 2 + п. 4
	<b>Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб., без НДС</b>	<b>141 509 683</b>	

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

**141 509 683 руб., без НДС**



	стр.
<b>Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки</b>	4
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности</b>	8
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	11
<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке</b>	13
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	16
<b>Основные факты и выводы</b>	18
<b>Описание Объекта оценки</b>	21
<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</b>	28
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	39
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	
▶ <b>Результаты оценки рыночной (справедливой) стоимости</b>	74
<b>Приложения</b>	75

## 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	152 357 582	0,4	
Доходный	141 509 683	0,6	
<b>Итоговая рыночная (справедливая) стоимость, руб., округленно, без НДС</b>			<b>145 849 000</b>
в том числе рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216,0 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120, руб., округленно, НДС не облагается			<b>21 439 000</b>
в том числе рыночная (справедливая) стоимость здания, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729, руб., округленно, без НДС			<b>124 410 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки рыночной (справедливой) стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ И доходный, и сравнительный подход как правило учитывают специфику рынка недвижимости, однако:
  - в текущих условиях кризиса, когда население испытывает низкую платежеспособность, собственники объектов недвижимости вынуждены изыскивать дополнительные средства на погашение возможных задолженностей, тем самым они предлагают покупателям существенные скидки
  - рынок аренды активнее реагирует на происходящие изменения и арендодатели корректируют арендные ставки в соответствии с конъюнктурой рынка. В связи с этим достоверность результатов оценки в доходном подходе будет выше
- ▶ Согласование результатов, полученных с помощью разных подходов, производится с использованием метода взвешивания результатов. Проанализировав текущее состояние рынка объектов торгового назначения, полученные результаты и их достоверность, Исполнитель принял решение о целесообразности присвоения 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 27 октября 2017 г., составила:

**145 849 000 (Сто сорок пять миллионов восемьсот сорок девять тысяч) 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: **124 410 000 (Сто двадцать четыре миллиона четыреста десять тысяч) 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: **21 439 000 (Двадцать один миллион четыреста тридцать девять тысяч) руб., НДС не облагается, округленно**

	стр.
<b>Приложения</b>	
1. Декларация качества оценки	76
2. Список используемой литературы	77
3. Свидетельство о членстве в СРО, квалификационный аттестат, полис страхования ответственности оценщика	78
4. Фотографии Объекта оценки	82
5. Копии предоставленных документов	86
6. Информация из сети Интернет	136

- ▶ 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](http://www.eiu.com); [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru))
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (<http://www.rusbonds.ru/>)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru))
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Справочник оценщика недвижимости, под ред. Лейфера Л. А., 2016 г., Нижний Новгород
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2017, под ред. Лейфера Л. А., 2017 г. Нижний Новгород



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

	<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0586/7</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>
г.Москва	30 ноября 2017 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту - «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика», утвержденными Страховщиком 02.11.2016г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>	
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 77/13050834, КПП 772501001 r/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, r/c 30101810200000000583. БИК 044525593
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Оценщик Систерова Наталья Николаевна Адрес регистрации и/или ИНН: 59069945632
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 25 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прерывания настоящего Договора определен Правилами страхования.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>	Страховая сумма составляет 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности по одному страховому случаю не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет 23500 руб. (двадцать три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналочного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 25 января 2018 г., в соответствии со счетом Страховщика. В случае неплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российском рубле. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору
<b>СТРАХОВОЙ РИСК:</b>	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в период с 25 января 2017 г. по 31 декабря 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 25 января 2018 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицом (Выгодоприобретателем); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному письменному обоснованию и стеснению виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемому страховому случаю (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховому случаю ущерба; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма» на Страховой премии. Франшиза настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2016г.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»
 Систерова Наталья Николаевна	 в лице Руководителя дирекции №3 Антонникова Александра Александровича, действующего на основании доверенности №8499/14 от 08 декабря 2014 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/F01003/7







Фасад здания



Фасад здания



Общий вид здания



Прилегающая территория, парковка



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)



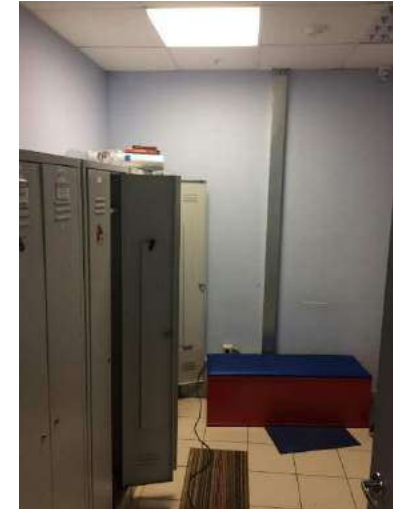
Внутренние помещения (второй этаж)



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 №16003

№

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

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

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

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район	Егорьевский	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Егорьевск
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Советская
Номер дома	4	
Номер корпуса		
Номер строения	4	
Литера	Б 51, Б2	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

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

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

Начальник Вокрееноского  
отделения



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

**СОДЕРЖАНИЕ:**

2

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

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

1	Назначение	Нежилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Литера	Б, Б1, Б2
4	Число этажей надземной части / подземной части	Б - 2, тек.этаж/0, Б1 - 1/0, Б2 - 1/0
5	Год постройки / ввода в эксплуатацию	Б 2007/2007, Б1 2013/-, Б2 2013/-
6	Год реконструкции/капитального ремонта	
7	Общая площадь/основная (кв.м.)	3320.9/2499.9
8	Процент износа (%)	Б - 5, Б1 - 0, Б2 - 0
9	Балансовая стоимость, руб.	-
10	Примечание:	

**1.1. Ранее присвоенные (справочно)**

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

### 2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

3

№ на плане (литера)	Наименование объекта (здания, сооружения)	Год постройки	Материал стен	Параметр		Площадь застройки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1999г., - для физических лиц - на дату обследования. (руб.)
				единица измерения	Количество		
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	магазин "Самкивал"	2007	кирпичные	кв	12819	1994,2	266637
Б1	Основная пристройка	2013	"сандвич"-панели	кв	122	317,4	48131
Б2	Основная пристройка	2013	пластиковые	кв	131	35,3	1368

### 2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

1	2	3	4	5	Отопление		Газоснабжение		11	12	13	14
					6	7	8	9				
Водопровод	Канализация	Централизованное	от групповой квартирной котельной	от собственной котельной	от АГВ	Централизованное горячее водоснабжение	централизованное	жилищ газоси	Электроснабжение	Лифт (шт.)	Вентиляция	Телефон
знак 5	2086.5	2086.9				знак 5	знак 5		3320.9		2086.6	знак 5

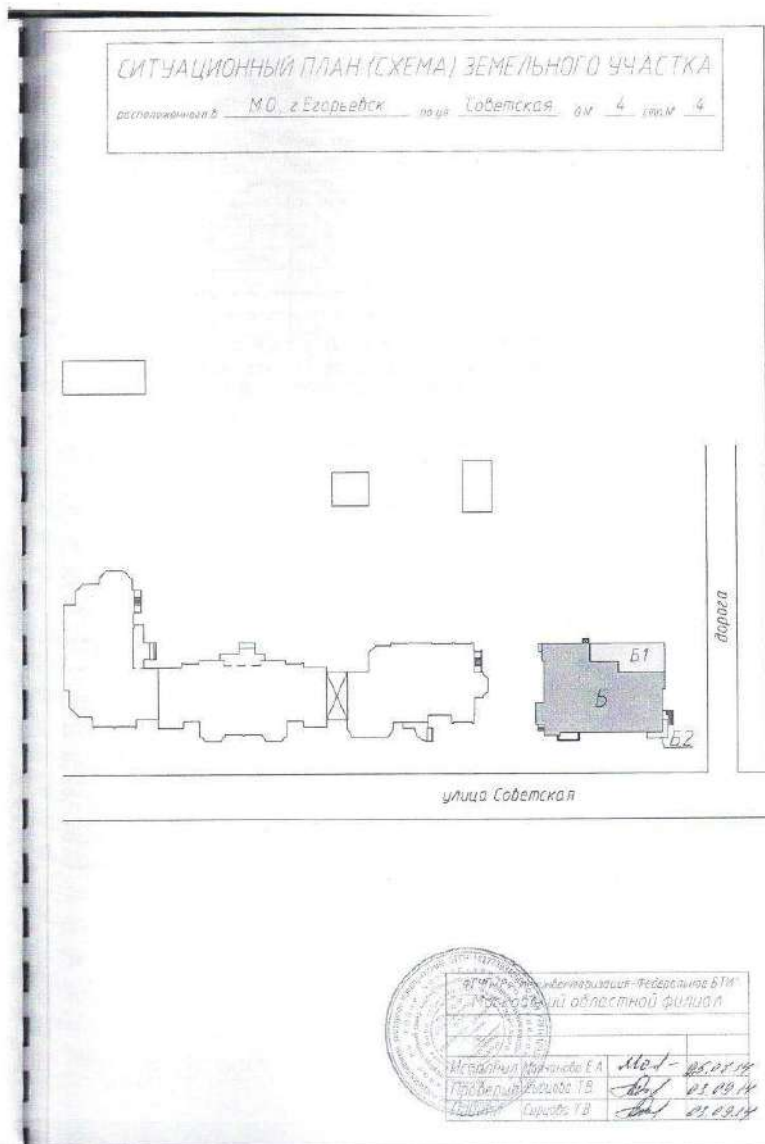
### 3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

4

№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - полное или сокращенное наименование в соответствии с Уставом, ИНН/КПП, ОГРН, юридический адрес	Вид права, правоустанавливающие документы, реквизиты документа	Доля (часть, литера)
1	2	3	4	5
1	25.07.2014	Общество с ограниченной ответственностью "2М Просит", ИНН/КПП: 7719784679/771501001, ОГРН: 1117740568090, юр. адрес: 127055, г.Москва, ул.Образцова, д.7	Собственность, Договор купли-продажи № 4 от 19.02.2013. Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АД №885928 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись регистрации №50-60-30/004/2013-292 от 08.04.2013	1

### 3.1. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ)

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



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

по документам	фактическая	Площадь участка по фактическому использованию					8	9
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насаждения	грунт		
1	2	3	4	5	6	7		
		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	$48.88 \times 24.93 + 6.78 \times 1.04 + 6.75 \times 8.7 + 3.40 \times 8.89 + 4.33 \times 11.53 + 12.07 \times 19.12 + 0.75 \times 6.85$	1553.4	1553.4	4.00	6214
	2 этаж	$25.84 \times 9.83 + 3.14 \times 6.2 + 3.40 \times 6.8 + 6 + 16.87 \times 12.07$	1549.0		4.02	6227
	Технический этаж	$19.67 \times 7.13$	141.7		2.67	378
	Открытые площадки	$1.43 \times 3.27$	4.7	4.7		
		$2.85 \times 2.88$	7.1	7.1		
		$0.95 \times 3.35 + 1.04 \times 1.00$	29.0	29.0		
		$4.24 \times 6.84 + 2.35 \times 2.22$	18.5	18.5		
Б1	Оживная пристройка	$38.51 \times 11.54 + 11.63 \times 14.33$	317.4	317.4	3.85	1222
Б2	Основная пристройка	$8.91 \times 7.92 + 6.38 \times 5.37$	36.3	36.3	3.60	131
<b>ВСЕГО</b>			1966.4	X		14172



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

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

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

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{число}(гр. 9 \times 100)}{\text{удельный вес}(р. 7)} = 5$

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

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

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

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

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

Литера Б2 Год постройки 2013 Число этажей 0 подэтажных наземных 1

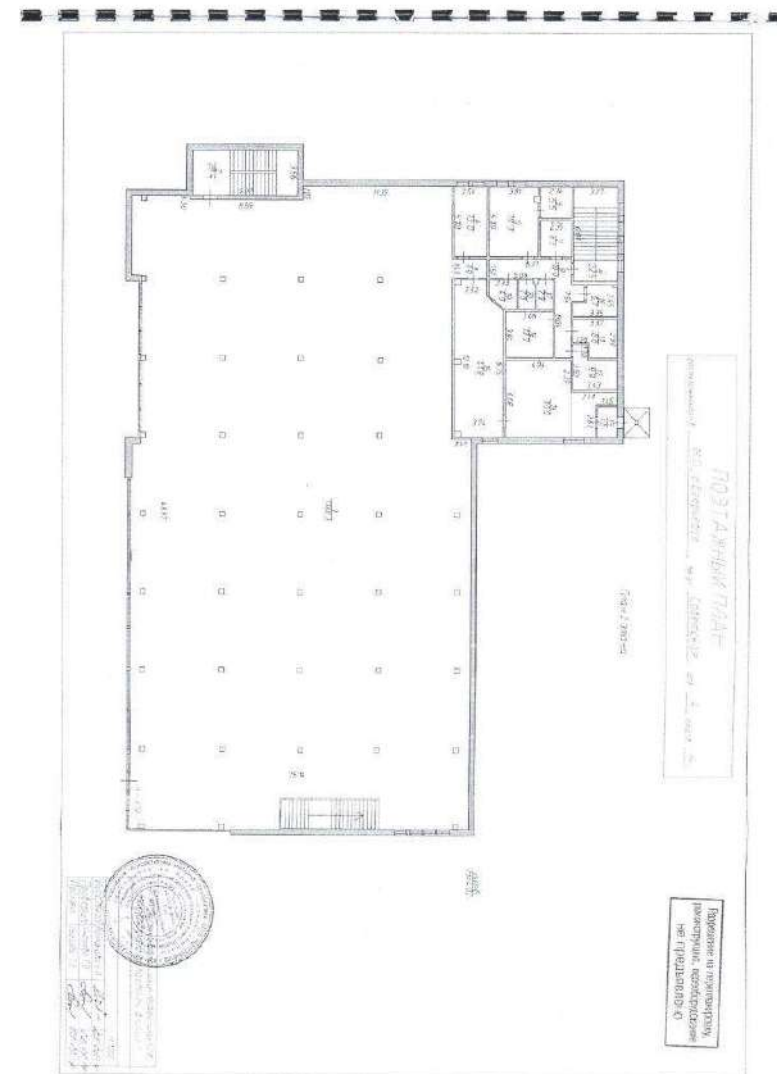
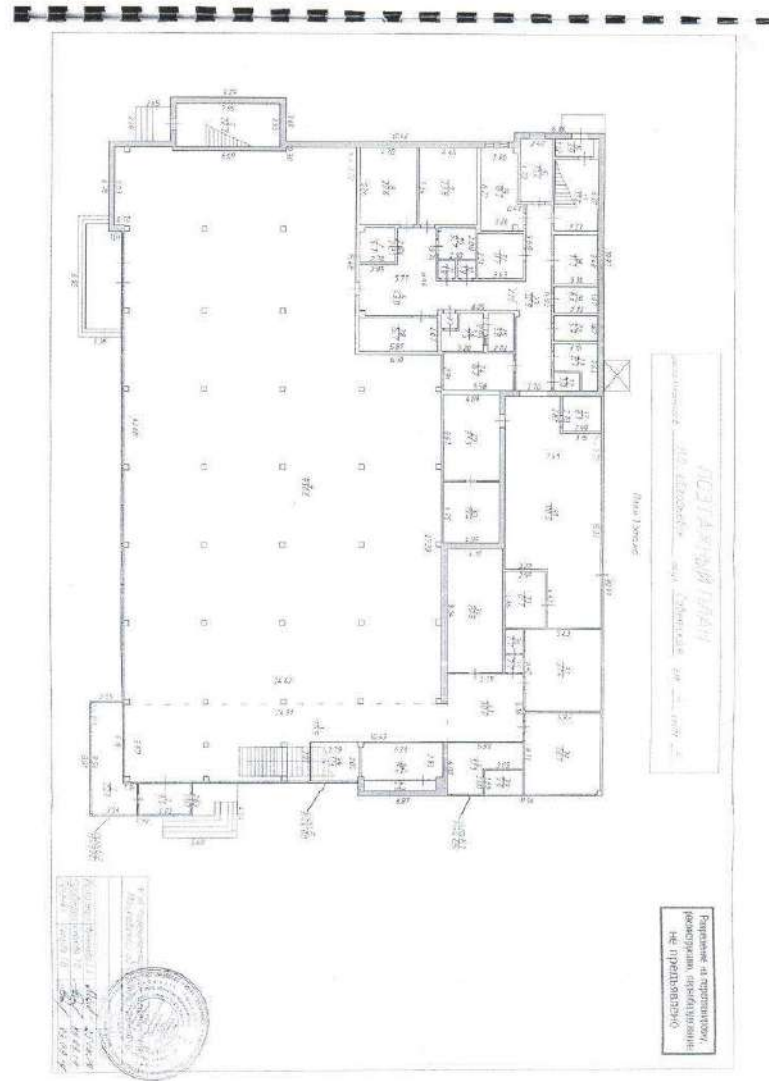
Группа капитальности IV Вид внутренней отделки простая

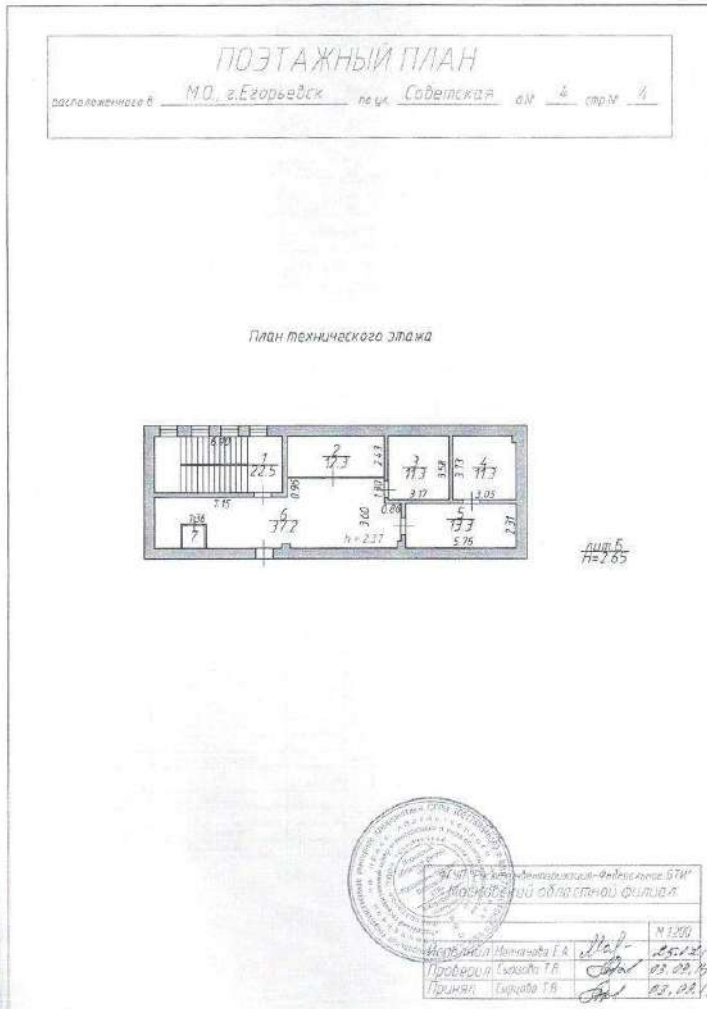
№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Целевая стоимость	Удельный вес конструкции после prima цен мод.	Износ в %	% износа к среднему (пр. 7) по РД	Техническая износа в %		
									элемент	к строению	
1	Фундамент	бетонный	новое	4	0,66	2,6					
2	Отделка перегородки	пластиковые	новое	24	0,66	15,5					
3	Перегородки	металлическая балка	новое	15	1	16					
4	Крыша	металлическая	новое	9	1	9					
5	Полы	плиты	новое	32	1	15					
6	Потолки	пластиковые	новое	11	1	11					
7	Строительные работы		новое	3							
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства										
	Внутренне санитарно-технические и электротехнические устройства	стопроцентно (рандальные электропровода) открытая проводка	новое, новое	17	1	17					
9	Прочие										
	прочие работы	отметки	новое	4	1	4					
				Итого:	100	67,2		0			

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

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

Литера по плану	Часть здания, пристройки	Не сборная	На таблицах	Измеритель	Стоимость, инвентаризационная по таблице	Ценность коэффициента конструктивной материалности	Поправки к стоимости (коэфф.)			Коэфф. пересч. отним.	Стоимость инвентаризационная с поправкой	Квадратные метры, лощ., кв. м.	Восстан. стоимость, руб.	Износ, %	Действит. стоимость, руб.	
							1	2	3							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Б	Основное строение	33	3в	м3	23,8	1						23,8	12819	305092	5	289637
Б1	Основная пристройка	33	18в	м3	60,2	0,94	0,8					37,75	1222	46131	0	46131
Б2	Основная пристройка	33	3в	м3	17,2	0,87	0,8					11,97	131	1558	0	1568





**В. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ**

Литера по плану	Этаж	Номер комнаты	Назначение помещений	формула подсчета помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Высота (м)	Вместимость пассажиров, оборудованное паркингом, без разрешения
						основная	эксплуатационная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б2	1	1	Коридор	2,37*4,02	9,5		9,5	3,60	
		2	Торговый зал	8,56*3,54-1,15*6,19	23,1		23,1	3,50	
Б	3	3	Коридор	5,97*24,01-3,05*10,43-0,40*0,40*5,00	115,5		115,5	3,70	
		4	Торговая зал	42,89*24,42-15,48*6,38+5,93*10,70-0,30*6,80-0,45*10,45*32,00	930,6		930,6	3,70	
		5	Ластинная клетка	3,55*7,56	26,8		26,8	3,70	
		6	Коридор	5,77*6,46-2,46*2,85+2,70*0,17-0,37*0,44+0,05*2,25	43,0		43,0	3,70	
		7	Холодильник	2,27*2,70-0,30*0,20	6,1	6,1		3,70	
		8	Морозильная камера	5,26*4,30	22,6	22,6		3,70	
		9	Морозильная камера	5,34*4,46	23,8	23,8		3,70	
		10	Жилая комната	2,00*2,00-0,30*0,30	5,7	5,7		3,70	
		11	Туалет	1,35*1,35	1,8		1,8	3,70	
		12	Туалет	1,35*1,40	1,9		1,9	3,70	
		13	Раздевальня	3,21*3,03	11,7		11,7	3,70	
		14	Комната приема пищи	5,22*3,26-4,10*0,47-0,40*0,30-0,40*0,20	18,2		18,2	3,70	
		15	Кабинет	4,72*2,42	11,4	11,4		3,70	
16	Тамбур	2,52*1,52	3,9		3,9	3,70			
17	Ластинная клетка	5,37*3,27	17,6		17,6	3,70			
18	Тепловой пункт	3,48*3,36	11,7		11,7	3,70			
19	Эл. щитовая	1,97*3,33	6,6		6,6	3,70			
20	Эл. щитовая	1,87*3,14	5,9		5,9	3,70			
21	Сараенная	3,63*0,15-1,59*2,13	8,1	8,1		3,70			
22	Кладовая	1,43*2,00	3,0		3,0	3,70			
Б1	3	23	Коридор	14,03*2,70-5,60*1,66-0,46*0,27+2,15*0,45	32,9		32,9	3,70	
		24	Кабинет	2,91*5,88	16,2	16,2		3,70	
		25	Касса	2,65*2,62	5,8	5,8		3,70	
		26	Кабинет	2,93*3,20-1,36*1,39	7,5	7,5		3,70	
		27	Коридор	1,20*1,20	1,4		1,4	3,70	
		28	Морозильная камера	2,67*5,87	15,7	15,7		3,70	
		29	Компрессорная	9,67*4,09	27,3		27,3	3,70	
		30	Компрессорная	4,75*4,09	19,4		19,4	3,70	
		31	Склад	17,84*7,49-2,92*3,18-4,45*3,26	110,5		110,5	3,75	
		32	Кабинет	2,70*2,00	5,4	5,4		3,75	
33	Склад	4,28*2,99	12,7		12,7	3,75			
34	Торговый зал	9,54*4,17	39,8	39,8		3,75			
35	Умывальник	1,50*1,47	2,2		2,2	3,75			

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б1	1	35	Туалет	1.67*1.47	2.7		2.7	3.75	
		37	Торговый зал	5.42*5.83	37.4	27.4		3.75	
		38	Торговый зал	5.31*5.83-0.15*0.40	35.7	26.7		3.75	
		39	Кабинет	1.89*2.95	5.5	5.6		3.75	
		40	Торговый зал	4.00*5.60-2.00*0.30	17.1	17.1		3.75	
		41	Коридор	5.18*5.79	30.0		30.0	3.75	
Б		42	Торговый зал	2.93*6.28-0.32*0.58-0.32*0.12-0.35*0.12	18.2	18.2		3.70	
		43	Подсобка	0.81*1.54	4.5		4.5	3.70	
		44	Торговый зал	3.66*3.79-0.22*0.45-0.44*0.12	11.4	11.4		3.70	
Итого по : 1 этажу					1782.0	1258.9	523.1		
Б	2	1	Торговый зал	48.82*25.14-0.30*8.65+0.75*11.35-19.12*1.46-2.30*7.46-0.45*0.45*36.00	1180.3	1180.3		3.72	
		2	Лестничная клетка	7.97*3.59	28.4		28.4	3.72	
		3	Коридор	1.49*2.92	3.9		3.9	3.72	
		4	Служебная	5.10*2.54	13.0	13.0		3.72	
		5	Кабинет	5.10*3.81-0.43*0.35	19.3	19.3		3.72	
		6	Касса	2.36*2.33	5.5	5.5		3.72	
		7	Кабинет	2.95*2.39	6.3	6.3		3.72	
		8	Лестничная клетка	6.89*2.27	22.5		22.5	3.72	
		9	Коридор	7.54*0.27+1.30*1.00-6.64*5.06	18.0		18.0	3.72	
		10	Сл. щитовая	2.45*3.35-1.41*1.00-0.40*0.20	0.7		0.7	3.72	
		11	Раздевальня	2.98*3.37-1.10*1.20	8.6		8.6	3.72	
		12	Раздевальня	3.59*2.43-1.30*2.15-2.21*0.12	8.9		8.9	3.72	
		13	Тамбур	2.42*1.45	3.5		3.5	3.72	
		14	Склад	6.08*4.94+3.69*3.61-2.62*1.85	39.0		39.0	3.72	
		15	Склад	12.16*2.52-(6.76-10.54)*2*1.2-0.42*0.52*3.33	41.8		41.8	3.72	
		16	Столовая	3.64*3.46	13.3	13.3		3.72	
		17	Кладовая	2.33*1.24-0.26*0.10	2.9		2.9	3.72	
		18	Туалет	2.34*1.24-0.26*0.20	2.8		2.8	3.72	
		19	Туалет	1.22*2.34+(2.34+1.22)*2*1.14	4.9		4.9	3.72	
Итого по : 2 этажу					1429.6	1237.7	191.9		
Б	Техэт аж	1	Лестничная клетка	6.60*3.26	22.5		22.5	2.37	
		2	Служебное помещение	5.65*2.43	12.3		12.3	2.37	
		3	Служебное помещение	3.17*3.58	11.3		11.3	2.37	
		4	Служебное помещение	3.05*3.73-0.20*0.36	11.3		11.3	2.37	
		5	Служебное помещение	5.76*2.31	13.3		13.3	2.37	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б	Техэт аж	6	Служебное помещение	13.00*3.60-7.15*0.65-0.86*1.30-1.92*1.27-0.43*0.20-0.20*0.34	37.2		37.2	2.37	
		7	Служебное помещение	1.18*1.90	1.4		1.4	2.37	
		Итого по : Техэтаж этажу				109.3		109.3	
Итого по зданию					3320.9	2496.8	824.3		

**9. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ОБЪЕКТА И СОСТАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА**

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

245

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата  
Регистра" по Московской области  
(полное наименование государственного органа)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	1
№ 77 июля 2015 г. № МО-15/38-12.0022			
Кадастровый номер	50:30:0600000:1729		
Номер кадастрового квартала	50:30:0600000		
Пределы инв. номера	46:212:002:000026140:0001, 46:212:002:000026140:0001, Б		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости	27.07.2012		

Описание объекта недвижимого имущества:

1. Адрес (топонимическое местоположение):	Московская область, Егорьевский р-н, с. Егорьевск, ул. Советская, д.4, строение 4		
2. Основная характеристика:	площадь (тип)	3320,0 (значение)	кв.м (единица измерения)
3. Назначение:	Нежилое здание		
4. Наименование:	Машин "Специал"		
5. Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том же подземных 0		
6. Материал наружных стен:	Кирпичные		
7. Год ввода в эксплуатацию (согласно свидетельства):	2007		
8. Кадастровый номер, (дубль)	106043012:01		
9. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:30:0010507:120		
10. Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11. Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12. Сведения о правах:	—		
13. Сведения об включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14. Особые отметки:	—		
15. Сведения о кадастровых инженерах: Орлов Егор Георгиевич, 68-18-315, ООО "Земельные Ресурсы", 06.04.2015 г.	—		
Дополнительные сведения:			
16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объектов недвижимости		
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета		
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (объект записан об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус <b>ранее учтенные</b>		

И.о. начальника Егорьевского отдела: *А. В. Сыровиков*  
(полное наименование должности)

А. В. Сыровиков  
директор филиала

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Удочин (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	2
Всего листов: 3	
"07" июля 2015 г. № МС-15/35-1250022	
Кадастровый номер: 50:30:0000000:1729	

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

Масштаб 1:500

И.о. начальника Егорьевского отдела (полное наименование должности)		А. В. Стравинская (фамилия, имя)
		МП

КП.3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Удочин (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	3
Всего листов: 3	
"07" июля 2015 г. № МС-15/35-1250022	
Кадастровый номер: 50:30:0000000:1729	

Сведения о частях здания, сооружении:

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

И.о. начальника Егорьевского отдела (полное наименование должности)		А. В. Стравинская (фамилия, имя)
		МП

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

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

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


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

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

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

2. Сведения об объекте капитального строительства

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

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


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



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

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

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

2. Разрешить эксплуатацию магазина в квартале жилой застройки средней этажности.

Глава Егорьевского муниципального района  
  
М.Т. Давров

  
**КОПИЯ ВЕРНА**  


001220 \*  
ТМО-5, л. 22, т. 3000



3551  
Кучинское  
0472

1001

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палата Росреестра" по Московской области  
(далее по сокращенному адресу кадастровый палата)

23 июля 2015 г. № МО.15.ЗЕ.406524

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КД

1	Кадастровый номер	50:08/001/05/07/10	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового участка	50:08/001/05/07				
5	Продольные координаты	50:30.60.06507.11				
6	Дата вступления в силу	24.03.2014				
7	Кадастровый номер объекта капитального строительства:					
8	Адрес (полное наименование) Московской области, г. Егорьевск, ул. Советская					
9	Категория земель: Земли населенных пунктов					
10	Рекомендуемое использование: для размещения объектов туризм					
11	Площадь: 521,61/23 кв. м					
12	Кадастровая стоимость: 1297163,32 руб.					
13	Сведения о праве:					
14	Привлеченность общества с ограниченной ответственностью "ЭМ Прокат"	Вид права, номер и дата регистрации	Общая площадь	Документ		
		50:08/001/04/20/03/08/01/25/04/2014	—	—		
15	Сведения о залогах:					
16	Сведения о залогах объектов:					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровый номер участка, обрамленного с кадастровым участком: 50:08/001/05/07/12					
17.2	Кадастровый номер обрамляющего участка:					
17.3	Кадастровый номер участка, выходящего за пределы участка:					
17.4	Кадастровый номер участка, обрамленного кадастровым участком:					
18	Указание сведений о зарегистрированной кадастровой стоимости земельного участка, сведения об объекте недвижимости					
19	Сведения о кадастровых в документах: Г. Егорьевск, ул. Советская, 65, 10/08/2014					

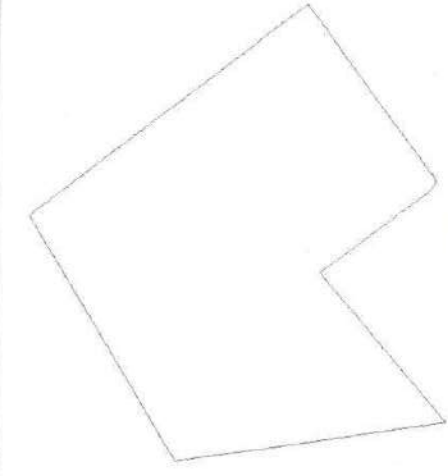


23 июля 2015 г. № МО.15.ЗЕ.406524

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КД

1	Кадастровый номер	50:08/001/05/07/10	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового участка	50:08/001/05/07/10				
5	Продольные координаты	50:30.60.06507.11				
6	Дата вступления в силу	24.03.2014				
7	Кадастровый номер объекта капитального строительства:					
8	Адрес (полное наименование) Московской области, г. Егорьевск, ул. Советская					
9	Категория земель: Земли населенных пунктов					
10	Рекомендуемое использование: для размещения объектов туризм					
11	Площадь: 521,61/23 кв. м					
12	Кадастровая стоимость: 1297163,32 руб.					
13	Сведения о праве:					
14	Привлеченность общества с ограниченной ответственностью "ЭМ Прокат"	Вид права, номер и дата регистрации	Общая площадь	Документ		
		50:08/001/04/20/03/08/01/25/04/2014	—	—		
15	Сведения о залогах:					
16	Сведения о залогах объектов:					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровый номер участка, обрамленного с кадастровым участком: 50:08/001/05/07/12					
17.2	Кадастровый номер обрамляющего участка:					
17.3	Кадастровый номер участка, выходящего за пределы участка:					
17.4	Кадастровый номер участка, обрамленного кадастровым участком:					
18	Указание сведений о зарегистрированной кадастровой стоимости земельного участка, сведения об объекте недвижимости					
19	Сведения о кадастровых в документах: Г. Егорьевск, ул. Советская, 65, 10/08/2014					



Исполнитель: И.А. Соловьев  
(подпись)

Исполнитель: И.А. Соловьев  
(подпись)

КМЛ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

23<sup>0</sup> марта 2015 г., № МД-15/20-486534

1	Кадастровый номер	50:08:0040101:016	2	Лист № 2	3	Всего листов - 4
4	Ссылка на объект, подлежащий учету и обременению					
	№	Участка	№	довер	Площадь (м <sup>2</sup> )	
	1	2	3	4	5	
	1	1	1	1087		

Характеристика части

Примечание: Дата вступления в силу кадастрового номера с кадастрового участка - 25.03.2015. Иные сведения (обременения) отсутствуют.

Исполнитель: И.А. Савосеев  
(подпись, печать)



КМЛ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

23<sup>0</sup> марта 2015 г., № МД-15/20-486534

1	Кадастровый номер	50:08:0040101:016	2	Лист № 4	3	Всего листов - 4
4	Ссылка на объект, подлежащий учету и обременению					
	№	Участка	№	довер	Площадь (м <sup>2</sup> )	
	1	2	3	4	5	
	1	1	1	1087		

Характеристика части

Примечание: Дата вступления в силу кадастрового номера с кадастрового участка - 25.03.2015. Иные сведения (обременения) отсутствуют.

Исполнитель: И.А. Савосеев  
(подпись, печать)




Договор аренды нежилых помещений от «08» августа 2013 г. № EG-09  
 Экземпляр ООО «Лента»,  
 Пробыта передать по адресу:  
 Санкт-Петербург,  
 ул. Савушкина, 112 (в ЮО)

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

г. Москва

«08» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «М Проект», ИНН 7719784879, ОГРН 1117748586990, зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС №45 о г. Москва 28.07.2011 (свидетельство серии 77 №011920203), место нахождения: 127055, г.Москва, ул. Образцова, д.7, почтовый адрес: 127055, г.Москва, ул. Образцова, д.7, в лице Генерального директора Булышкина Евгения Александровича, действующего на устава, утвержденного решением единственного участника от 31.10.2012г. №1/12 (запись от 12.11.2012г. № ГРН 6127747488139), полномочия подтверждены протоколом общего собрания участников от 23.07.2013г. № 1/13 (запись от 05.08.2013г. № ГРН 6137747454520), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Лента», ИНН 7814148471, зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Приморскому району Санкт-Петербурга Д4 11.2003 (свидетельство серии 78 №003005864) за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1037682046005, место нахождения и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 112, в лице Финансового директора Лемменса Яко Петер Александр, действующего на основании доверенности от 07.03.2013 № ЛД-4548/13, выданной от редакции), утвержденного решением единственного участника от 17.04.2012 № 113-Л (запись от 10.05.2012 ГРН именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем.

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

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

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

1.2. «Здание» – нежилое здание (магазин «Самохвала»), 2-этажное, тек-стак, расположенное по адресу: Московская область, г.Егорьевск, ул.Советская, д.4, стр.4, кадастровый (или условный) номер: 50-50/30/016/2007-087, об-1.3. «Земельный участок» – земельный участок с кадастровым номером 50:30:010507.11, категория земель: населенных пунктов, общая площадь 5850 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, в границах которого размещено Здание.

1.4. «Помещение» – означает нежилые помещения №№ 1,3,9,14-31, общей площадью 1422,3 кв.м, расположенные на первом этаже Здания и подлежащие передаче в Аренду в соответствии с условиями настоящего Договора. Ну-ФГУП «Гортохозяйнизированция – Федеральное БТИ» 25 апреля 2012 года. Местоположение и границы Помещения обозначены на Плане Помещения (Приложение №2).

1.5. «Зона погрузки-выгрузки» – принадлежащая к Зданию часть земельного участка, предназначенная для по-грузо-разгрузочных работ Арендатора, обозначенная на Ситуационном плане (Приложение №1).

1.5. «Места общего пользования» – площади Здания, предназначенные для свободного прохода Посетителей к тротуарам, общественные туалеты и помещения, предназначенные для совместного использования Арендатором в общих целях с другими Пользователями Здания.

1.7. «Навигация» – система знаков и указателей для Посетителей Здания, расположенная в Местах общего пользования и на Прилегающей территории, позволяющая Посетителю представлять в общих чертах планировку Здания, определять направление движения в Здании, на Прилегающей территории к нему, а также к месту размещения в Здании Помещения и направление к нему. Навигация должна включать в себя Коммерческое обозначение Помещения и товарный знак (знак обслуживания) Арендатора используемые в оформлении вывески. Арендатор. Объем информации об Арендаторе не должен быть менее объема информации о любом ином Пользователе.

1.8. «Гостевая автостоянка» – функционирующая асфальтированная стоянка автомобиля для Посетителей Здания, в том числе Помещения, рассчитанная не менее чем на 40 (Сорок) машино-мест, размещаемая на Прилегающей территории со свободными подъездными путями к ней, с нанесенной дорожной разметкой и оборудованная дорожными знаками, обсаженная ливневой канализацией и системой наружного освещения и видеонаблюдения, являющаяся бесплатной в часы работы Помещения. Границы автостоянки указаны на Ситуационном плане (Приложение №1).

1.9. «Прилегающая территория» – Земельный участок, Гостевая автостоянка, Зона погрузки-выгрузки, дороги, тротуары, благоустроенная территория, подъездные дороги для транспорта к Гостевой автостоянке, дорожки, выгулки, пешеходные зоны, проезжие части, расположенные в границах Земельного участка. Прилегающая террито-рия должна быть освещенной силами Арендодателя в темное время суток.

1.10. «Коммунальные услуги» – осуществление деятельности Арендодателя по передаче Арендатору к границам Помещения и отводу из Помещения коммунальных ресурсов, перечисленных в Приложении №3, с целью обеспечения условий использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешенным использованием.

1.11. «Коммунальные ресурсы» – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, оточные воды.

1.12. «Эксплуатационные услуги» – сопутствующие Аренде услуги, оказываемые Арендодателем Арендатору в соответствии с Положением №4, с целью обеспечения условий использования Арендатором Помещения в соответ-ствии с Разрешенным использованием.

1.13. «Вывеска и реклама Арендатора» – вывески, рекламные, информационные конструкции Арендатора, а также реклама Арендатора и реализуемой им продукции, размещаемые в согласованных с Арендодателем местах на

1

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

Фирма «Лента» (далее – Здание), а также на существующих на Прилегающей территории рекламных конструкциях Арен-датором с целью Привлечения №4.

1.14. «Коммерческое обозначение Помещения» – коммерческое обозначение, используемое Арендатором для индивидуализации Помещения, каким является «Лента».

1.15. «Коммерческое обозначение Здания» – коммерческое обозначение, используемое Арендодателем для индивидуализации Здания, каким является «Торговый центр «Город»».

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

1.17. «Срок передачи Помещения» – срок, в течение которого Арендодатель обязуется передать Арендатору Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора, то есть не позднее «01» октября 2013 года. О конкретной дате передачи Помещения Арендодатель извещает Арендатора не позднее, чем за 2 (Два) рабочих дня письменно или по адресу электронной почты [lenta@lenta.ru](mailto:info@lenta.ru).

1.18. «Акт приема-передачи Помещения в Аренду» – документ, подтверждающий исполнение обязательств Арендодателя по передаче Помещения в Аренду, а также обязательство Арендатора по приему Помещения в Аренду и Арендатора по возврату Помещения из Аренды.

1.19. «Акт возврата Помещения из Аренды» – документ, подтверждающий исполнение обязательств Аренда-тора по возврату Помещения в Аренду и иного используемого в соответствии с Договором имущества Арендодателю, а также обязательство Арендодателя по приему Помещения по истечении либо при досрочном прекращении действия настоящего Договора.

1.20. «Разрешенное использование» – означает использование Арендатором Помещения с целью осуществ-ления в нем своей коммерческой деятельности, а именно: оптово-розничная торговля продовольственными и непродовольственными товарами, в том числе алкогольной продукцией и табачными изделиями, с организацией мест торговли, включая услуги (маркетинговые услуги по продвижению, выкладке товара, организация прогулки клиентов, размещение выставочных образцов и т.п.).

1.21. «Арендная плата» – означает плату за пользование Арендатором Помещением, а также иным имуще-ством Арендатора, указанными в разделе 9 Договора, уплачиваемые Арендатором Арендодателю по настоя-щему Договору.

1.22. «Неотделимые улучшения» – улучшения и изменения в Помещении и Здании, которые не могут быть ото-сланы Арендатором в соответствии с условиями Договора. Такими, в частности, являются: изменение элементов кровли, инженерных коммуникаций и иных систем как в Помещении, так и в Здании (за исключением торгового и технологического оборудования Арендатора).

1.23. «Отделимые улучшения» – произведенные Арендатором за свой счет улучшения, которые могут быть ото-сланы (демонтированы) без вреда для Помещения и являются собственностью Арендатора.

1.24. «Дата открытия Помещения» – дата начала работ расчётно-кассового узла Арендатора в Помещении – Помещении в Аренду. Конкретная дата открытия Помещения определяется по Акту приема-передачи Помещения, которое должно быть направлено Арендодателю не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до открытия письменно или по адресу электронной почты: [info@lenta.ru](mailto:info@lenta.ru).

1.25. «Орган власти» – любое российское государственное или муниципальное учреждение государственной или муниципальной власти (федерального, регионального или местного уровня в зависимости от ситуации), должностное лицо, а также любое учрежде-ние, организация, должным образом уполномоченное быть представителем таких органов, должностных лиц, либо учреждений.

1.26. «Регистрирующий орган» – означает территориальный отдел Федеральной службы государственной реги-страции, кадастра и картографии (Росреестр) или иной орган власти, уполномоченный в соответствии с законода-тельным актом Российской Федерации осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

1.28. «Посетители» – граждане, предприниматели, представители предпринимателей и юридических лиц, како-рдыся на Прилегающей территории или в Здании и намеревающиеся приобрести товары, получить услуги, ознаком-иться с ассортиментом товаров, перечень оказываемых услуг у Пользователей Здания, в том числе у Арендатора.

1.29. «Пользователи Здания» – третьи лица, наряду с Арендатором, использующие предоставленное им Аренд-ностью в Здании, непосредственно не связанную с эксплуатацией Здания.

1.30. «Дата подписания Договора» – дата, указанная в верхней правой части первой страницы Договора, кото-рая в том числе подлжет использованию Сторонами в документах, относящихся к Договору (счета, акты оказанных услуг, акты сверок, платажные поручения, переписка и прочее).

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору Помещение, отвечающее условиям Договора, а Арендатор обязуется принять в Аренду такое Помещение, и вносить за него Арендную плату в размере и на условиях, предсмот-ренных настоящим Договором.

**3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ СТОРОН**

3.1. Арендодатель заявляет и гарантирует, что он является владельцем и единственным владельцем Здания, Помещения на правах, указанных в разделе 4 Договора, права Арендодателя на Здание, Помещение зарегистрированы в установленном порядке.

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

2



Датум: январи неижких помещений от «08» августа 2013 г. № EG-09

временного документально подтвержденного уведомления Арендодателя о дате возврата Помещения из Аренды, следующего последнего дня Аренды. Арендодателем являю уполномоченного представителя и организация приема Помещения.

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

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

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

#### 7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

##### Арендодатель вправе:

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

7.2. В случае аварии или пожара в Помещении Арендодатель с целью их ликвидации, вправе входить в Помещение без предварительного уведомления Арендатора в любое время. В случае отсутствия в такой момент представителя Помещения вблизи Арендодатель обязан непосредственно перед вскрытием входить в миты и подписать два экземпляра акта вскрытия Помещения с участием представителей охранный организации, осуществляющей охрану Здания, и передать один его экземпляры Арендатору.

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

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

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

##### Арендодатель обязан:

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

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

7.8. Обеспечивать доступ в Помещение Арендатору и контрагентам Арендатора круглосуточно, а Посетителям – с 08.00 мин. по 00.00 мин. через Места общего пользования в соответствии с п.8.6 Договора. Доступ Посетителей в Помещение обеспечивается с Даты открытия Помещения.

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

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

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

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

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

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

7.15.1. Будут zagrożены эвакуационные пути из Помещения;

7.16.1. Будет нарушена видимость Вывески и рекламы Арендатора;

7.17. Незамедлительно принимать меры по устранению неисправностей системы инженерно-технического обеспечения Здания, оборудования, необходимого для функционирования Здания, ликвидации пожаров, аварий и их последующей ликвидации принятию мер по ликвидации аварии или пожара, когда существует опасность причинения ущерба жизни или здоровью граждан, их имуществу или имуществу Арендатора, иных лиц, Арендатор вправе ликвидировать аварию, пожар своими силами с отнесением расходов по устранению аварии на Арендодателя, за исключением случаев, когда указанные авария и пожар возникли по вине Арендатора, его работников, контрагентов и/или находящихся в

5

Датум: январи неижких помещений от «08» августа 2013 г. № EG-09

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

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

7.18. За исключением случаев аварий и пожаров, профилактический осмотр согласовывается с Арендатором сроки и график проведения ремонтных работ в Помещении, профилактического осмотра в соответствии с графиком и графиком и оборудования Помещения. Проводить такие работы и осмотр с исключением возможности приостановления деятельности Арендатора в Помещении, преимущественно в ночное время. При проведении ремонтных работ во время работы Арендатору или его Посетителям, Арендодатель обязан прилагать все усилия для сведения к минимуму неудобств, причиняемых Арендатору и его Посетителям.

7.18.1. В тех случаях, когда проведение Арендодателем ремонтных работ в Помещении без перерыва в пользовании Арендатором Помещением в соответствии с Разрешенным использованием невозможно, Арендатор освобождается от обязанности внесения Постоянной Арендной платы на срок вынужденного перерыва в пользовании Помещением, м.ой Арендатором площади Помещения.

7.19. Оказывать в рамках пределов собственности Арендатору в получении необходимых разрешений, лицензий, тввления необходимых документов, имеющих силу у Арендодателя, их нотариальных копий и прочее.

7.20. При наличии у Арендодателя Интернет-сайта, на котором размещается отбрытая информация о Пользователях Здания и об осуществляемой ими деятельности, вправе с данной информацией о Пользователях Здания и об осуществляемой ими деятельности (наименование Арендатора, адрес Помещения, режим работы Арендатора в Помещении), графическое изображение (за исключением размещения Коммерческого обозначения Помещения и товарного знака (знака обслуживания), используемых Арендатором в оформлении вывески), фотографии, аудио и видеоролики.

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

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

7.23. В целях недопущения ограничения Арендатора в использовании Помещения в соответствии с Разрешенным использованием Здания и места на Прилегающей территории детским, образовательным, медицинским организациям, помещениям (частным лицам) для создания и эксплуатации объектов спорта, объектов военного назначения, олимпийских и спортивных объектов, наличие которых препятствует осуществлению деятельности или совершать иные действия и табачных изделий в Помещении.

7.24. С даты подписания настоящего Договора не совершать никакие фактические или юридические действия в отношении Помещения (или в связи с ним) без предварительного письменного согласования с Арендатором, в том числе не обременять Помещение правами третьих лиц. Данное ограничение не распространяется на случаи продажи в результате реорганизации Арендодателя, а также на заключение Арендодателем договора ипотеки в отношении Здания, Арендодатель обязуется обеспечить исполнение обязательств по настоящему Договору, и неосте все неблагоприятные последствия нарушения им заключения, изменение, продление настоящего Договора.

7.25. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.11.4, 11.6 Договора, или в связи с существенным нарушением Арендодателем Договора, или по основаниям, указанным в ст. 620 Гражданского кодекса РФ (за исключением случаев, когда Помещение окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению, с учетом их амортизации (не отвечает), возместить Арендатору стоимость неотделимых улучшений Помещения на оплату вместе с документами, подтверждающими стоимость неотделимых улучшений. Арендодатель также обязуется Арендатору в указанный срок стоимости неотделимых улучшений. Арендодатель также на Здание, Помещение или на часть Помещения, если при этом прекращается действие права собственности собственника не возникает обязательство по возмещению Арендатору стоимости неотделимых улучшений по условиям настоящего Договора.

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

6









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

в отделении №2 Московского главного территориального управления Центрального банка РФ  
БИК 044585518

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

Генеральный директор  
*Булышкин Е.А.*  
«08» августа 2013 г.

Финансовый директор  
*Леммен Я.П.*  
«08» августа 2013 г.

Директор по развитию формата супермаркетов  
*Джон Рамбуцки*

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
Земельный участок № 50  
Помещение государственной регистрации: *госзаказ*  
аренда  
Дата заключения: 27.08.2013  
Идентификационный номер объекта недвижимости: 50-50-30/073/2013-109  
Финансовый директор: *Булышкин Е.А.*

Сотрудник ИОД ООО «Лента»  
Зорисветович Татьяна Ю.И.  
Дата: 02.08.2013  
*Татьяна Зорисветович*  
08.08.2013

Акт приема-передачи Помещения в Аренду

г. Егорьевск Московской области

«23» сентября 2013 г.

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

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

СДАЛ  
Арендодатель: ООО «2М Проект»

ПРИНЯЛ  
Арендатор: ООО «Лента»

*Булышкин Е.А.*  
«2М Проект»

*Печенков М.Ю.*  
«Лента»  
Санкт-Петербург

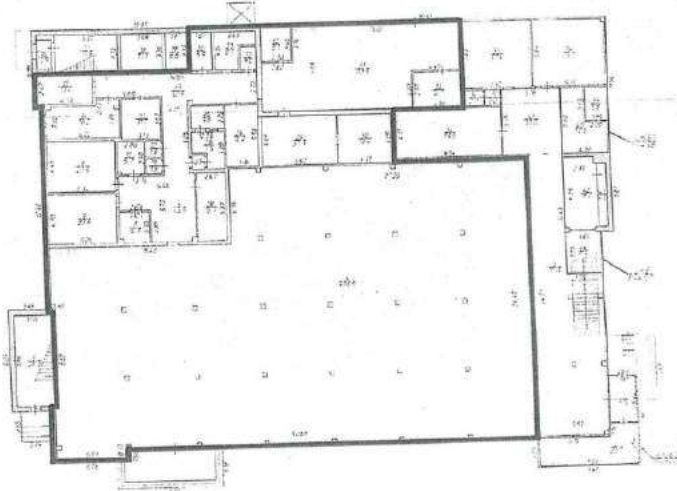


# Копии предоставленных документов (22/43)

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

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

Приложение № 2  
К Договору аренды нежилых Помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09  
План 1 этажа



Границы Помещения обведены зеленой линией

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «КСР Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять»	ООО «Лекта» Юридический адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, улица Савушкина дом 112, литер Б
 Ю.А. Короткова	 Маскин М.Ю.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
 Подпись: М.Ю. Маскин  
 Дата регистрации: 05.03.2014  
 Место регистрации: Санкт-Петербург  
 Регистратор: Хитрова В.А.

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



**ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ №24-08/12**  
**нежилого помещения**

Московская область г.Егорьевск

"24" августа 2012 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ТАМАРА»**, в лице Генерального директора Едакова Анатолия Владимировича, зарегистрированное в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 17 июня 2012 года за ОГРН 1027739283241 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 002005589, ИНН 7728551528, 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 1057747320278 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 002005589, ИНН 7728551528, адрес: 117437, г. Москва, ул. Мислухо-Маклая, д.18, корп.2, комн.102), именуемое далее «**Арендатор**», в лице представителя Юсъянв Николая Тадеевича, действующего на основании доверенности №144/12 от 20 марта 2012 года, с другой стороны, далее именуемые по отдельности «**Сторона**», а вместе «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее по тексту - «**Договор**») о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Арендодатель** обязуется передать **Арендатору** за плату во временное владение и пользование нежилые помещения (далее - «**Объект**») общей площадью 1439,8 (одна тысяча четыреста тридцать девять 8/10) кв.м., состоящее из комнаты №2, расположенной на 1 (первом) этаже и комнат №№1-6, 8-22, расположенных на 2 (втором) этаже нежилого двухэтажного 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, а **Арендатор** обязуется принять **Объект** согласно условиям **Договора**, своевременно 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 ограничений и обременений со стороны третьих лиц, не продан, не заложен, в споре не состоит.

1.3. **Объект** передается для использования в целях организации торговли товарами для спорта и отдыха под 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, начинающийся с даты передачи **Объекта** по Акту приема-передачи по **Договору** (далее по тексту «**Срок Аренды**»).

2.2. Стороны договорились, что до момента государственной регистрации **Договора**, последний 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 предполагаемую арендную плату на **Новый Срок Аренды** (далее - «**Новая Арендная Плата**»).

В том случае, если письменной оферты от **Арендодателя** не последует, то будет считаться, что договор пролонгирован на 1 (один) год и на тех же условиях.

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

2.5. Государственную регистрацию настоящего **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**»), которыми являются площади **Здания** с открытым доступом для посетителей, включая общедоступные холлы и коридоры, лестницы и вестибюльные площадки, паркинг, общественные лифты, эскалаторы и трапелаторы, общественные туалетные комнаты, а также иные площади, периодически 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 использовать инженерные сети с превышением их проектной мощности, согласованной **Сторонами** и в соответствии с проектными решениями **Арендатора**.

3.5. На протяжении всего **Срока Аренды** **Арендатор** обязан своими силами и за свой счет получать и обеспечивать действие лицензий и разрешений, требуемых действующим законодательством РФ для осуществления деятельности **Арендатора**. **Арендодатель** не несет какой-либо ответственности за получение **Арендатором**, а также возможный отказ в выдаче или последующий отзыв указанных разрешений и лицензий.

### 4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ОБЪЕКТА, ПРОИЗВОДСТВО УЛУЧШЕНИЙ

4.1. **Арендодатель** обязан передать **Арендатору** **Объект** в состоянии строительной готовности, согласно **Приложению №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** менее 10С;

- не обеспечены ресурсы необходимые для выполнения **Подготовительных работ** – временное электроснабжение не менее 30 кВт, водоснабжение и канализация не менее 1-2 куб. м в час;
- невозможно выполнять **Подготовительные работы** в круглосуточном режиме;
- не обеспечены свободные пути разгрузки оборудования и материалов для выполнения **Подготовительных работ**;
- конфигурация **Объекта** предусматривает несогласованные вентиляционные, лифтовые шахты, лестницы, другие конструкции, ухудшающие видимость фасада **Объекта** Арендатора и Торгового зала Арендатора;
- недостатки **Льдоделки Объекта** препятствуют либо затрудняют проведение **Подготовительных работ**.

В двустороннем акте делается запись о согласованных сторонами сроках устранения Арендодателем недостатков/неделок. Дата передачи **Объекта** переносится на соответствующий срок.

В случае, если недостатки/неделки **Объекта** являются существенными и не препятствуют проведению **Подготовительных работ**, то по усмотрению Арендатора, Стороны могут подписать **Передачный акт** с перечнем недостатков/неделок и сроками, в течение которых Арендодатель обязуется их устранить, в том числе восстановить работоспособность систем, находящихся в ответственности Арендодателя.

При этом **Подготовительные работы** увеличиваются на срок устранения Арендодателем недостатков/неделок, указанных в Акте доступа.

4.2. По окончании **Срока Аренды** (включая случаи досрочного расторжения, одностороннего отказа от исполнения Договора, прекращения действия Договора по иным основаниям) Арендатор обязан передать **Объект Арендодателю** в исправном состоянии с учетом естественного износа и неотделимых улучшений, выполненных Арендатором с согласия Арендодателя, освобожденный от какого-либо оборудования и инвентаря (далее - «Оборудование»), смонтированного, установленного или находящегося на **Объекте** для его **Целевого пользования** и/или иных вещей Арендатора и/или третьих лиц. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения на **Объекте** переходят к Арендодателю в составе **Объекта** после прекращения Договора.

В случае, когда Арендатор произвел за свой счет и с согласия Арендодателя неотделимые улучшения, он не имеет права после прекращения Договора на возмещения стоимости этих неотделимых улучшений, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10.10 настоящего Договора.

4.3. Возврат **Объекта Арендодателю** подтверждается актом возврата **Объекта** (далее – «Акт Возврата»), подписываемым по форме, приведенной в Приложении №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 Арендодателю**, Арендатор обязан оплатить Арендную 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 Арендодателю.

4.4. В случае если Арендатор возвращает **Объект** в состоянии, не соответствующем условиям Договора, в том числе, не освободив **Объект от Оборудования** или иных вещей, Стороны фиксируют в **Акте Возврата** подлежащие устранению недостатки **Объекта**, не подпадающие 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 Арендодателем срок.

4.5. В течение **Срока Аренды** Арендатор вправе проводить работы на **Объекте** по перепланировке, переустройству и ремонту **Объекта** (далее по тексту «Работы Арендатора») с предварительного согласования с Арендодателем.

4.6. Арендодатель обязуется в течение 2 (двух) дней после подписания настоящего Договора предоставить Арендатору по электронной почте или на электронном носителе исходную проектноую информацию, относящуюся к **Объекту** и инженерным системам **Объекта** и, при необходимости, **Зданию** в виде сводного плана либо в виде отдельных планов по архитектурному и инженерным разделам:

- план **Объекта** с нанесенными на него точками подключения всех инженерных систем Арендатора (вентиляция, приточно-вытяжной водопровод, пожарная сигнализация и оповещение при пожаре, водоснабжение и канализация, электроснабжение и т.д.) с указанием технических характеристик (мощность, расход, vapor и т.д.) каждой их систем;
- транзитные 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 с подписью и координатами выдавшего 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 согласно Приложению №6.

Арендодатель обязуется выдать любую дополнительную техническую информацию в текстовом и графическом формате DWG по запросу представителя Арендатора по электронной почте либо письменно, при наличии данной информации.

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

4.7. Арендодатель обязан оказать необходимую помощь Арендатору при согласовании проекта перепланировки уполномоченными органами власти и технического надзора в случае, если Арендатором будут проводиться на **Объекте Работы Арендатора**.

4.8. Арендодатель обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней после получения заявки-проекта или рабочего проекта в электронном или бумажном виде, рассмотреть и согласовать их, либо отправить замечания.

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

4.9. На весь период проведения **Подготовительных Работ Арендатора**, Арендодатель обязуется предоставить доступ Арендатору или его подрядчикам через вакуационную лестницу, расположенную в осях 6/7/А/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 Арендодателем упрощенной системы налогообложения, что подтверждается письмом ИНФС о применении УСН №707 от 28 ноября 2003 года.

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 в 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 эксплуатационные услуги (Приложение №8), плату за пользование парковкой, в том числе плату за пользование частью фасада Здания для размещения рекламной конструкции, плата за размещение фирменного логотипа Арендатора в ТЦ.

Стороны согласовали, что в случае, если срок проведения **Подготовительных работ** будет увеличен по вине Арендодателя, Арендатор начиная с третьего месяца Срока аренды и до даты окончания подготовительных работ будет оплачивать только **Переменную 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 авансовыми 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: использование электроэнергии, теплоснабжение, водопотребление, водоотведение (канализацию питьевой воды, канализацию стоков).

5.3.2. **Переменная часть арендной платы** эквивалентна суммарной стоимости потребленных на Объекте коммунальных услуг в соответствии с показаниями счетчиков (зафиксированными Актами снятия их показаний, подписанными представителями обеих Сторон), установленными на Объекте, и по тарифам, установленным соответствующими уполномоченными государственными или муниципальными органами (определяемых на основании копий документов, выставленных постановлениями, услуг (счет, счет-фактура, акт выполненных услуг) за данный период, заверенных Арендодателем).

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

Переменная часть арендной платы оплачивается на ежемесячной 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 Арендодателем прилагает расчет и копии счетов-фактур, выставленных снабжающими организациями.

5.4. **Арендная плата** подлежит начислению и оплате Арендатором с момента подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору.

5.5. Размер **Постоянной Арендной платы** повышается в следующем порядке:

С 13 месяца с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта – 813 750,00 (Восемьсот тринадцать 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 тысяч триста 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 тысяч 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) рубля 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 повышения ставки 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** возмещать суммы, связанные с истребанием неуплаченной в срок, установленный Договором, Арендной платы и неустойки, предусмотренной п.п. 10.2, 10.3. Договора.

Арендодатель удерживает из **Обеспечительного платежа** суммы в размере подлежащих Арендатором выплат на основании письменных уведомлений, направляемых Арендодателем Арендатору. При этом суммы из **Обеспечительного платежа** удерживаются при условии не осуществления Арендатором указанного в уведомлении платежа в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Арендатором уведомления. Уведомление направляется Арендодателем Арендатору с указанием изымаемой суммы и, при необходимости, соответствующего расчета и обосновывающих указанную сумму документов.

В течение срока аренды в случае удержания из **Обеспечительного платежа** сумм, предусмотренных настоящим пунктом Арендатор обязан восстанавливать **Обеспечительный платеж** до размера, указанного в п.5.6.1., 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, оставшаяся 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 оставшейся суммы **Обеспечительного платежа** для покрытия Арендной платы за последний месяц аренды, оставшаяся часть арендной платы уплачивается Арендатором в порядке, установленном Договором.

5.7. Плата за вывод ТБО осуществляется Арендатором на основании отдельно заключенного договора.

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

5.9. Арендодатель обязан ежемесячно предоставлять Арендатору единый Акт оказанных услуг на общую сумму Арендной платы и установленный законодательством срок.

#### 7. СОДЕРЖАНИЕ ОБЪЕКТА, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанность по проведению капитального ремонта Объекта, лежит на Арендодателе, 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 производства работ. В этом случае срок Договора приостанавливается на срок проведения работ, Арендная плата не уплачивается либо, по соглашению сторон, Арендатору предоставляется для аренды иная, удовлетворяющее всем требованиям Арендатора помещения.

7.2. В течение всего Срока Аренды по Договору Арендодатель обязуется обеспечить круглосуточную подачу сезонного отопления, водоснабжения и электроэнергии, в том числе следующие коммунальные услуги и энергоресурсы на Объекте:

- **Электроснабжение** - обеспечивать присоединение электрической мощности из расчёта 120 кВт за всю площадь объекта площадью Объекта;
- **Вентиляция** - вентиляционное оборудование централизованной системы общеобменной вентиляции Здания должно обеспечивать на Объекте принудительную приточную вентиляцию с подогревом в зимнее время, а также обеспечивать вытяжную вентиляцию 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 сооружений, обеспечивающих Здание/Объекта электроэнергией, тепловой энергией, горячей и холодной водой, канализационным, общеобменной 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 компонентов и всех инженерных систем принадлежащих Арендодателю.

7.5. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, Арендодатель обязан устранять аварии 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 Целевым использованием,

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

7.8.3. к дате подписания Договора передать Арендатору документы, необходимые последнему для использования Объекта, и осуществления своих прав и обязанностей, предусмотренных настоящим договором, включая, но не ограничиваясь, перечисленными ниже:

Устав, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, Решение/Протокол общего собрания участников о назначении Генерального директора общества; Свидетельство о государственной регистрации права, а также поэтажный план и экспликация БТИ, Кадастровый паспорт на Объект, выписку из ЕГРЮЛ. Документы должны быть представлены в последних редакциях с учетом внесения всех изменений и дополнений.

7.8.4. в течение Срока Аренды по запросу Арендатора и в течение 5 (пяти) рабочих дней предоставить все необходимые документы для содержания и обслуживания Объекта, занимаемого 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 затронуть интересы Арендатора или привести к временному или постоянному ограничению доступа на Объект в течение 1 (одного) рабочего дня с даты получения вышеуказанных документов.

7.8.6. обеспечить асфальтированный подъезд и парковку для автомобилей покупателей.

7.8.7. Обеспечить возможность выполнения поручительно-разгрузочных работ Арендатора:

- использование погрузочно-разгрузочной зоны не менее 3 часов ежедневно в течение рабочего дня;
- обеспечение подъезда к погрузочно-разгрузочной зоне автомобиля типа еврофура (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 вентиляционного оборудования;
- служебный вход для персонала Арендатора
- к Дате приемки Объекта предоставить возможность получения услуг связи (телефония, передача данных) Арендатором от его собственных Операторов (Билайн/Бизнес, Телеком, Комстар, Ростелеком, Мобилфорта, МедиаСеть), с которыми Арендатор самостоятельно заключает договор;
- при необходимости не позднее 20 дней до начала ведения 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 краев вывески.

7.8.11. Арендодатель обязуется обеспечить доступ через эвакуационную лестницу, которая расположена в осях 6-7/А-Б для разгрузки и доставки ТМЦ Арендатора до момента установки подъемника Арендатором, в случае поломки подъемника Арендатора на время ремонта подъемника, а также для подъема на этаж негабаритных грузов Арендатора на период всего Срока Аренды.

7.9. Арендодатель на протяжении всего Срока Аренды вправе:

7.9.1. предварительно письменно уведомив Арендатора за 4 часа в рабочее время осуществлять проверку **Целевого использования Арендатором Объекта** в соответствии с условиями Договора, а также проводить обследования технического состояния Объекта и оборудования в нем. Проверка осуществляется в присутствии представителя Арендатора.

7.9.2. с предварительного уведомления Арендатора проводить за свой счет любые изменения, реконструкцию или модификацию Здания, а также периодическую замену, модификацию или спус любых инженерных сооружений, обслуживающих Здание при условии, что данные действия Арендодателя не приведут к невозможности использования Объекта по назначению более, чем в течение одного рабочего дня.

7.9.3. использовать **Места общего пользования** для организации выставок, ярмарок, культурно-зрелищных мероприятий и в других целях, нацеленных на привлечение посетителей в Здание;

7.9.4. разрабатывать и утверждать общие правила, положения и инструкции о деятельности Арендаторов на Объекте и Здании, определяющие порядок их использования, содержащие правила поведения, обязательные для исполнения Арендатором, его сотрудниками и контрагентами, а также иные условия эксплуатации. Правила должны содержать положений, изменяющих размер Арендной платы и сроки ее уплаты, а также штрафные санкции. В одностороннем порядке вносить изменения и дополнения, с доведением их до сведения Арендатора не менее, чем за 10 (десять) рабочих дней до даты их ввода в действие. Если положения Правил 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, а именно, элеваторов и вытяжной вентиляции, 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 Аренда обязан:

7.10.1. использовать арендуемый Объект исключительно по **Целевому использованию** 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, возникновение которых может привести к ухудшению состояния арендуемого Объекта и материальных ценностей Арендатора, незамедлительно уведомлять об этом Арендодателя.

7.10.4. Арендатор обязан своими силами и за свой счет организовать круглосуточную 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 в Объекте Арендатор обязан немедленно информировать об этом Арендодателя. Если указанные неисправности возникли по вине Арендатора, то устранение их последствий осуществляется за счет Арендатора.

7.10.6. Арендатор обязан обеспечить эксплуатацию электроустановки Объекта в соответствии с действующими Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭЭП). 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 потребляющих электричеством, не подолжать неисправных электроприборов.

7.10.7. Арендатор обязан своевременно вносить Арендную плату за пользование Объектом.

7.10.8. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет получить все необходимые сму для осуществления в соответствии с действующим законодательством своей деятельности на Объекте согласно целям, указанным в п. 1.3. 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 перепланировку Объекта.

В случае проведения Арендатором работ по перепланировке в период работы магазина Объекта Арендатор обязан:

- согласовать работы по перепланировке во всех необходимых органах и инстанциях и передать подлинники всех согласований Арендодателю.

- получить и передать Арендодателю документы БТИ с отметки о произведенной по согласованной перепланировке.

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

7.10.11. Арендатор не имеет право сдавать помещения Объекта полностью или в части в субаренду третьим лицам без предварительного согласования с Арендодателем.

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

## 8. ДОСТУП НА ОБЪЕКТИ СИСТЕМА ОХРАНЫ

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

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

8.1.2. Персонал Арендатора будет иметь право на основании выданных Арендодателем пропусков заходить на Объект и вывозить из Объекта товарно-материальные ценности в часы работы Здания в порядке, заранее 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. Человеческий охранников систем и другие мероприятия по осуществлению охраны Объекта Арендатор согласовывает с Арендодателем.

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

8.5. Охрана контура Объекта Арендатора осуществляется специализированной организацией и службой охраны ТЦ, обеспечивающей общую безопасность ТЦ, в период с момента сдачи данных Объекта под охрану и до момента приятия Объекта из-под охраны заявленными Арендатором уполномоченными представителями. Под охрану принимается закрытый контур Объект согласно «Перечня Объектов, подлежащих сдаче



под охрану», составленного на основании заявки Арендатора и подписанного начальником Службы безопасности ТЦ. По мере поступления от Арендатора заявок на внесение изменений и дополнений «Перечень Объектов» корректируется начальником Службы безопасности ТЦ. При приеме Объекта под охрану по окончании рабочего времени ТЦ лицо, ответственное за сдачу Объекта, в присутствии представителя администрации и охранника закрывает Объект на ключ, опломбирует своим пломбиром и расписывается в «Ведомости приема и сдачи Объекта». Момент передачи Объекта под охрану наступает после осмотра сотрудником охраны в присутствии представителя Арендатора сдаваемых под охрану Объекта, запирания дверей и их опломбировки банковской пломбой. При выполнении этих условий сотрудник охраны под роспись в журнале принимает помещение Арендатора под ответственную охрану.

#### 8.6. Права Арендодателя по доступу на Объект Арендатора

8.6.1. С предварительного письменного уведомления Арендатора за 24 часа проверить в рабочее время техническое состояние и Целевым Назначением Объекта в присутствии представителей Арендатора. Проверять от Арендатора устранения выявленных нарушений. В случае чрезвычайных ситуаций, включающих, среди прочего: пожар, затопление, сбой в работе или поломку инженерных систем или совершение незаконных действий Арендодатель вправе без предварительного уведомления Арендатора и в отсутствие его представителей входить на Объект с тем, чтобы предотвратить или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

8.6.2. Право беспрепятственного прохода в любое время к Оборудованию, расположенному на Объекте, доступ к которому осуществляется через арендованные Арендатором площади, для проведения срочных аварийных работ, устранения поломок Оборудования, обеспечивающего нормальное функционирование Здания.

8.6.3. При предварительном уведомлении Арендатора, преимущественно в нерабочее время, входить на Объект в целях:

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

8.6.4. Несмотря на иные положения Договора, в случае наступления чрезвычайных обстоятельств, требующих немедленной реализации права вступать, а также в случаях до наступления чрезвычайных обстоятельств, при наличии сведений, свидетельствующих о возможности наступления таких обстоятельств (повреждение охранными системами, установленными на Объекте, поступление сообщений/претензий от соответствующих компетентных служб и т.д.) Арендодатель имеет одностороннее право доступа на Объект без уведомления Арендатора. В этом случае Арендодатель обязан сразу уведомить Арендатора и принять все меры по обеспечению сохранности имущества Арендатора. При появлении представителя Арендатора, Арендатор должен составить акт о проникновении на Объект Арендатора.

8.6.5. Право доступа Арендодателя на Объект для показа потенциальным арендаторам в течение последних 2 (Двух) месяцев до даты предполагаемого расторжения настоящего Договора, вне зависимости от оснований, способов и условий такого расторжения или окончания срока его действия, за исключением случаев, когда более короткий срок установлен соглашением Сторон, предполагает направление Арендатору предварительного извещения о дате и времени посещения как минимум за 3 (три) рабочих дня, если более короткий срок не согласован между Сторонами. Данное право Арендодателя не подлежит применению в случае, когда Арендатор воспользовался своим преимущественным правом в соответствии с п. 2.3. Договора.

### 9. РЕКЛАМНО-ИНФОРМАЦИОННОЕ ОФОРМЛЕНИЕ ЗДАНИЯ

9.1. Арендодатель предоставляет в пользование Арендатору места на фасаде Здания с рекламными устройствами со стороны ул. Советской и ул. Вязиной для размещения 2 (двух) рекламных вывесок и 2 (двух) баннеров согласно Приложению №5, для размещения

11

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

В случае необходимости, Арендодатель обязуется предоставить документацию, необходимую для получения Арендатором согласования размещения рекламно-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 разместить на каждом рекламном носителе, используемом в его рекламной кампании, адрес Здания.

9.3. Арендодатель обязуется в течение всего Срока Аренды обеспечить наличие фирменного логотипа Арендатора в сроки, в 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 задержку передачи ключей Объекта при заключении / окончании срока действия или расторжении Договора виновная сторона выплачивает другой стороне пеню в размере 0,1 % от суммы месячной Постоянной арендной платы за каждый день просрочки.

10.3. При несвоевременном 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 платежа за каждый день просрочки.

10.4. При просрочке оплаты арендных платежей более чем на 10 (десять) 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 вине Арендодателя, в том числе в связи с несвоевременной оплатой услуг поставщикам, произошли сбой в снабжении Объекта электроэнергией, теплоснабжением, то Арендодатель возмещает Арендатору понесенные Арендатором убытки. Стороны составляют двусторонний Акт о приостановке коммерческой деятельности, который является документом – основанием для освобождения от оплаты Арендной платы за указанный в Акте период. В случае отказа и/или уклонения Арендодателя от подписания Акта о приостановке коммерческой деятельности Арендатора, последний вправе самостоятельно подписать такой Акт, в присутствии двух свидетелей, и такой Акт будет считаться надлежаще оформленным.

10.5. Арендодатель обязан возместить Арендатору убытки от порчи имущества Арендатора, если они возникли по вине Арендодателя (порча труб водоснабжения, канализации, поломка противопожарной системы и т.д.)

10.6. Арендатор вправе начислить неустойку в размере 1% от суммы ежемесячной Постоянной арендной платы за каждый день нарушения Арендодателем своих обязательств, подлежащих исполнению в соответствии с пунктами 4.6, 4.8, 7.5, 7.8.4, 7.8.8, 7.8.11, 7.9.5, 9.1, 9.3 Договора. Указанная неустойка применяется за период с даты нарушения Арендодателем условий Договора и до даты его устранения.

10.7. В случае, если проводимые Арендодателем работы в Здании или Объекте, либо отключение инженерных систем и прекращение подачи коммунальных и эксплуатационных услуг, препятствуют использованию Объекта в предусмотренных Договором целях и продолжаются более чем 24 часа, в том числе в случае отсутствия электроэнергии на Объекте более 24 часов подряд, Арендатор освобождается от обязанности выплачивать Арендную плату за использование Объекта на соответствующий период. Стороны составляют двусторонний Акт о приостановке коммерческой деятельности, который

12

является документом – основанием для освобождения от оплаты **Арендной платы** за указанный в Акте период. В случае отказа **Арендодателя** от подписания Акта о приостановке коммерческой деятельности **Арендатора**, последний вправе самостоятельно подписать такой Акт, в присутствии двух свидетелей, и такой Акт будет считаться надлежаще оформленным.

10.8. **Арендодатель** не несет ответственности за прекращение холодного и горячего водоснабжения, отопления, электричества, а также за невозможность пользования канализацией и коммуникационными услугами в связи с профилактическими работами или ремонтом, производимым службами жилищно-коммунального хозяйства или по иным причинам, находящимся вне пределов контроля **Арендодателя** (в том числе аварий на коммуникациях).

10.9. В случае нарушения **Арендодателем** обязанности по предоставлению коммунальных услуг, энергоресурсов, отопления, а также эксплуатационных услуг **Арендатору** в соответствии с **Приложением №8 Договора** и положениями пп. 7.2, 7.4, 7.8.7 **Арендатор** вправе потребовать уплатить штраф в размере 1% 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. 12 **Договора**, **Арендодатель** обязан возместить **Арендатору** в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты прекращения или расторжения **Договора** общую стоимость расходов, произведенных **Арендатором** по ремонту, улучшению, переустройству **Объекта** (неотделимые улучшения), документально подтвержденных, затрат **Арендатора**, связанных с открытием магазина, с учетом ежегодной амортизации на 15% (пятнадцать процентов) в год, а так же вернуть сумму неиспользованной **Арендной платы** и других платежей, произведенных **Арендатором** авансом.

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 самого нарушения и даты его начала. В случае отказа либо уклонения **Арендодателя** от подписания **Акта нарушения**, **Арендатор** подписывает данный **Акт нарушения** самостоятельно в присутствии двух независимых свидетелей. Данный **Акт нарушения** будет являться основанием для расчета подлежащей уплате **Арендодателем** неустойки. В случае, когда установлены сроки исполнения обязательств, составление **Акта нарушения** не требуется. **Арендодатель** обязуется выплатить **Арендатору** указанную неустойку в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от **Арендатора** соответствующего счета. В случае, когда установлены сроки исполнения обязательств, составление **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, наступление которых Сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами (форс-мажор).

11.2. При наступлении указанных в п. 11.1, обстоятельств, Сторона по **Договору**, для которой создалась невозможность исполнения ее 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 по основаниям предусмотренным законодательством РФ, а также по соглашению Сторон, либо по иным основаниям прямо установленным в **Договоре**.

12.2. **Арендатор** имеет право в одностороннем письменном 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 уклоняется в пользовании **Объектом**;
- переданный **Арендатору** **Объект** имеет препятствующие пользованию существенные недостатки, которые не были выявлены **Арендодателем** при заключении **Договора**, не были заранее известны **Арендатору** и не могли быть обнаружены **Арендатором** во время осмотра **Объекта** при заключении **Договора**;
- **Объект** в силу обстоятельств, за которые **Арендатор** не несет ответственности, окажется в состоянии, непригодном для нормального использования;
- На **Объекте** прекращена (отсутствует) подача коммунальных и эксплуатационно-технических услуг и течение 15 (пятнадцати) календарных дней и более, в том числе на **Объекте** отсутствует прекращением случаев, когда прекращение подачи коммунальных услуг произошло по вине **Арендатора**.

При расторжении договора по причинам, указанным в данном пункте, применяются последствия для **Арендодателя**, предусмотренные п.п. 10.10. **Договора**.

12.3. **Арендатор** вправе в одностороннем письменном порядке отказаться от исполнения настоящего **Договора** при потере фактического интереса к **Объекту**, предварительно письменно уведомив **Арендодателя** за 90 (девяносто) календарных дней до даты расторжения, указанной в уведомлении. **Договор** будет считаться прекращенным по истечении 90 (девяносто) дней с даты получения **Арендодателем** уведомления. В данном случае **Обесчестительный платеж** засчитывается в счет уплаты **Арендатором** **Арендной платы** за последние месяцы **Срока Аренды**.

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

- если **Арендатор** необоснованно уклоняется от подписания **Акта приемки-передачи** более, чем на 15 (пятнадцать) календарных дней;
- если **Арендатор** задерживает полностью или частично уплату **Арендной платы** по **Договору** на 30 (тридцать) и более календарных дней;
- если **Арендатор** систематически (два и более раза в течение одного года) задерживает полностью или частично уплату **Арендной платы** на 15 (пятнадцать) и более календарных дней;
- нарушения **Арендатором** Целевого использования **Объекта**, предусмотренного **Договором** без письменного согласования с **Арендодателем**;
- ликвидации **Арендатора**, если есть решение суда в ведение конкурсного производства в отношении арендатора.

14

12.5. Прежде чем осуществить свое право на расторжение Договора по основаниям, предусмотренным п. 12.2., 12.4. Договора, инициировавшая Сторона должна направить другой Стороне письменное уведомление о нарушении и предоставить ему 10 (десять) календарных дней с момента направления указанного уведомления для устранения нарушения. В случае, исправления другой Стороной своего нарушения до предлагаемой даты расторжения, Договор не будет считаться расторгнутым, в чем Стороны письменно информируют друг друга.

### 13. КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

13.1. Каждая из Сторон обязуется не раскрывать и не использовать в целях, не связанных с исполнением Договора, и не раскрывать любым третьим лицам (за исключением лиц, указанных ниже) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, относящуюся к Договору, которая составляет или могла бы составлять коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, понимается любая информация, которую Сторона считала бы при существующих обстоятельствах делового оборота конфиденциальной и раскрывала бы ее только лицам, участвующим в ней в целях осуществления деятельности или производства работ на законных основаниях и гарантирующим соблюдение конфиденциальности такой информации (в частности, к такой информации относится размер Арендной Платы, а также иные условия Договора). Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную коммерческую информацию:

- если информация используется Сторонами в целях выполнения своих обязательств по соглашению;
- если информация получена из официальных или иных открытых источников;
- в случаях и объеме, предусмотренных законодательством РФ;
- если любая Сторона раскрывает такую информацию своим аффилированным лицам, партнерам по совместному бизнесу, а также юристам и иным консультантам, однако в каждом случае только после получения от таких лиц письменных обязательств не распространять полученную информацию;
- по письменному согласию Стороны.

13.2. Стороны вправе отнести к конфиденциальной информации иные документы и материалы, а также установить иной порядок ее раскрытия в соответствии с письменным соглашением.

13.3. При нарушении одной из Сторон обязательств, предусмотренных статьями 13.1. Договора, такая Сторона будет обязана возместить потерпевшей Стороне вызванные этим нарушением убытки.

### 14. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

14.1. Арендатор обязуется незамедлительно письменно уведомлять Арендодателя о наступлении следующих событий:

- принятие 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, основных реквизитов, указанных в Договоре, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного 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, направленные Сторонами друг другу в течение всего срока действия Договора, должны быть подписаны уполномоченным на подписание соответствующих документов лицом.

14.5. Если сообщение Стороны содержит требование или требование об изменении условий Договора или его расторжении, то такому сообщению должна быть приложена печать Стороны-отправителя.

14.6. Стороны устанавливают, что все сообщения и уведомления, направляемые в соответствии с Договором, должны быть составлены и переданы в виде на русском языке и вручены лично или направлены заказным письмом с уведомлением о доставке.

14.7. Уведомление считается полученным:

- при личной доставке – с момента, когда лицом, вручившим уведомление, будет получена подпись уполномоченного представителя Стороны;
- при отправке заказным письмом с уведомлением о вручении – и дату, указанную в уведомлении о вручении отправителя адресату.

14.8. Все уведомления и сообщения должны направляться по следующим адресам/факсам:

#### Арендодателю:

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

Телефон:

#### Арендатору:

Адрес: 125319 г. Москва, Кочновский проезд, д. 4, стр. 3

Телефон: /495/ 9747538

14.9. В случае изменения реквизитов и в соответствии другой Стороне о таких изменениях в соответствии с п. 14.3. договора Сторона направляющая письменное уведомление или претензию по Договору другой Стороне с указанием почтового адреса и банковских реквизитов в соответствии с п. 14.8. и статьей 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 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа. Также сторонами подписаны 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 регистрации.

15.4. Регистрация настоящего Договора осуществляется с оплатой за счет Арендатора.

15.5. Изменения и дополнения к Договору оформляются в виде дополнительных соглашений, 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 недействительным, это не затрагивает действительности остальных его положений и всего Договора в целом. В случае необходимости Стороны могут договориться о замене недействительного положения положением, позволяющим достичь сходного экономического результата.

15.8. Условия Договора, дополнений, приложений и соглашений к нему, а также предоставляемая сторонами техническая, коммерческая, финансовая и иная информация, связанная с выполнением Договора считается конфиденциальной и не подлежит разглашению. Требования настоящего пункта не распространяются на случаи раскрытия

конфиденциальной информации по запросу Уполномоченных органов в случаях, предусмотренных действующим законодательством, по решению суда, по предварительному согласию Сторон, а также по запросу аудиторов, консультантов, рейтинговых агентств, с которыми раскрывающая Сторона подписала соглашение о конфиденциальности и передает такому аудитору, консультанту, рейтинговому агентству информацию как конфиденциальную.

**Приложения к Договору:**

- Приложение №1 – «Копия поэтажного плана»
- Приложение №2 – «Форма Акта приема-передачи»
- Приложение №3 – «Форма Акта возврата»
- Приложение №4 – «Акт разграничения эксплуатационной ответственности»
- Приложение №5 – «Схема размещения рекламных вывесок Арендатора на фасаде Здания»
- Приложение №6 – «Типовая заявка 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><b>Арендодатель:</b>                  Общество с ограниченной ответственностью «ТАМАРА»                  Юридический адрес:                  127276, г. Москва, ул. Комарова, д. 9                  Адрес для почтовых отравлений:                  127276, г. Москва, ул. Комарова, д. 9                  ИНН 7715101592                  КПП 771501001                  р/с 40702810200000001239                  в ОАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»                  к/с 30101810400000000555                  БИК 044525555</p>	<p><b>Арендатор:</b>                  Общество с ограниченной ответственностью «Спортмастер»                  Юридический адрес:                  117437, г. Москва, ул. Миклухо-Мацкая, д.18, корп.2, комн.102                  Адрес для почтовых отравлений:                  125319 г. Москва, Кочневский проезд, д.4, стр.3                  ИНН 7728551528                  КПП 774850001                  р/с 40702810400170000055 в ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»                  к/с 30101810300000000659                  БИК044585659</p>
---	---

Генеральный директор  
 М.п. [Подпись] Е.Исаков А.В./  

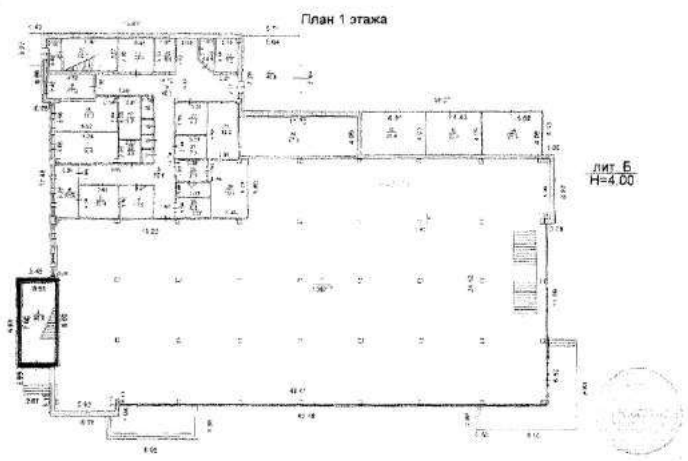

Представитель по доверенности  
 М.п. [Подпись] Юськин Н.Т./  


[Подпись]

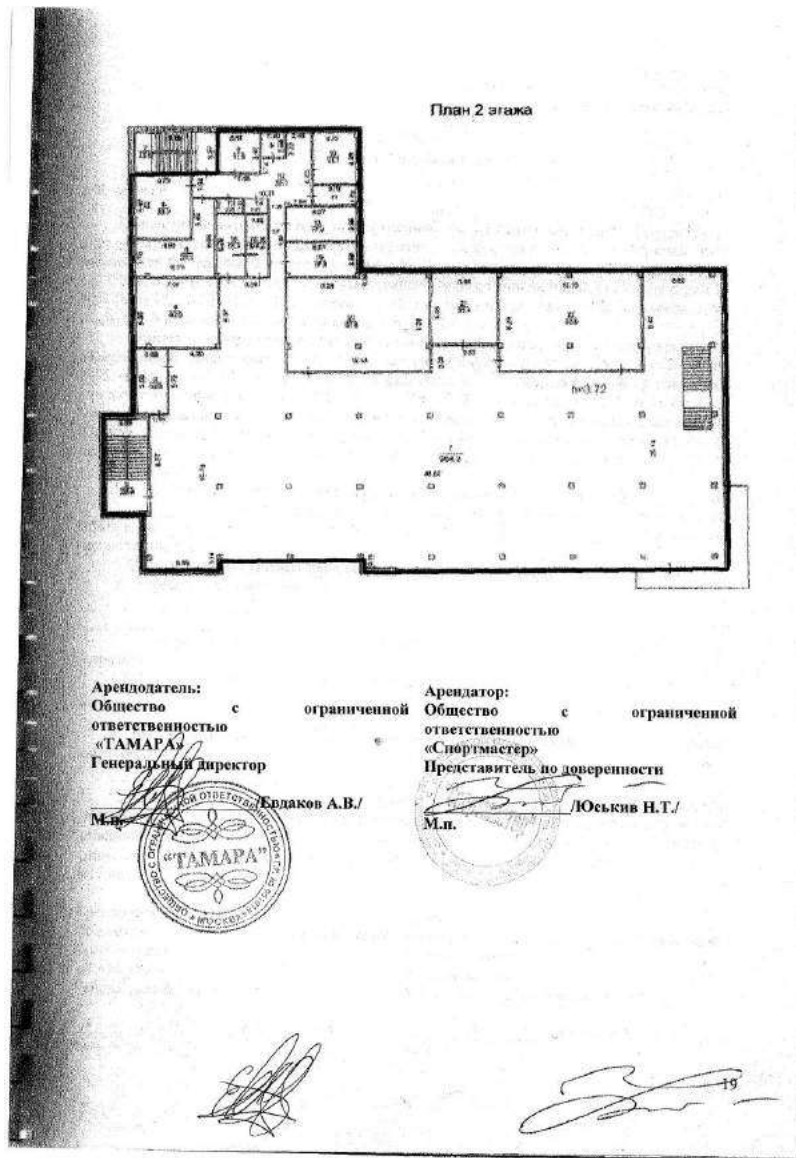
[Подпись]

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

Копия поэтажного плана



[Подпись] [Подпись] 18



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

ФОРМА  
АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Егорьевск «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТАМАРА», в лице Генерального директора Евдакова Анатолия 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 7715101592, 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 1057747320278 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 002005589, ИНН 7728551528, адрес: 117437, г. Москва, ул. Милухо-Маклая, д.18, корп.2, комн.102), именуемое далее «Арендатор», в лице представителя Юськив Николая Гадеевича, 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 «\_\_» \_\_\_\_\_ Арендодатель передал, а Арендатор принял следующий нежилой Объект на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже, №№ комнат \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) в Здании, расположенном по адресу:

2. Вышеуказанный Объект находится в следующем состоянии:

[описание состояния Объекта]

3. Стороны согласовывают следующие Недостатки, которые Арендодатель обязуется исправить:

[Недостатки] [заполняется при подписании]

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

5. Настоящий Акт составлен в трех идентичных 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 передается Сторонам для осуществления работы по Договору до его регистрации.

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

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Спортмастер»  
Представитель по доверенности  
/Юськив Н.Т./  
М.п.

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

**ФОРМА**  
**Акт возврата**

г. Егорьевск «    »    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 передал, а Арендодатель принял недвижимые **Объект** общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (    ) на \_\_\_\_\_ этаже в нежилом **Здании**, находящемся по адресу:

2. Объект передается Арендодателю в состоянии:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
Льваков А.В./



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

\_\_\_\_\_  
Юськин Н.Т./

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

**АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

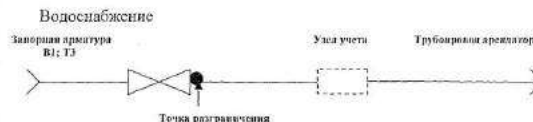
**1. Разграничение эксплуатационной ответственности за электроустановку.**

1.1. Границей эксплуатационной ответственности электроустановки между Арендодателем и Арендатором являются кабельные наконечники питающего кабеля – входные зажимы вводного защитного аппарата в электроустановке Арендатора.



**2. Разграничение эксплуатационной ответственности по системе водопровода**

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 пожарного водопровода**

3.1. Все трубопроводы и находящаяся на них запорная, регулирующая арматура, – относятся к зоне ответственности Арендодателя.  
3.2. На Объекте Арендатора расположены: пожарные датчики, извещатели, динамики системы противопожарного оповещения, находящиеся в эксплуатации Арендодателя. Ответственность за сохранность указанных частей системы противопожарной безопасности возлагается на Арендатора.

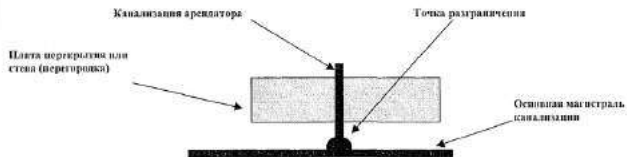
**4. Разграничение эксплуатационной ответственности по системе отопления**

4.1. Все трубопроводы и находящаяся на них запорная и регулирующая арматура, отопительные приборы, системы отопления – относятся к зоне ответственности Арендодателя.

**5. Разграничение эксплуатационной ответственности по системе канализации**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

5.1. Все магистральные трубопроводы и находящиеся на них ревизионные лючки относятся к зоне ответственности Арендодателя.  
5.2. Границами эксплуатационной ответственности согласно схеме являются врезки канализационных выпусков арендатора в основную магистраль.



**6. Разграничение эксплуатационной ответственности по системам общеобменной вентиляции воздуха.**

6.1. Зона ответственности Арендодателя – вся система воздуховодов системы вентиляции до границы зоны Арендатора.  
6.2. Зона ответственности Арендатора – вся разводка системы воздухораспределения расположенная в Объекте Арендатора.  
6.3. Границей эксплуатационной ответственности являются регулирующие заслонки, установленные на приточных и вытяжных системах от магистральных воздуховодов в сторону Арендатора.  
6.4. Арендатору категорически запрещается изменять положение шиберов, отрегулированных под соответствующие параметры системы.

Арендодатель:  
Общество с ограниченной ответственностью «ТАМАРА»  
Генеральный директор

М.п. / Елдаков А.В. /



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

М.п. / Юськив Н.Т. /

**Схема размещения рекламной вывески Арендатора на фасаде Здания**

2. Наружная реклама "СПОРТМАСТЕР",  
г. Егорьевск, ул.Советская, фриз с общими световыми буквами;



1. Описание рекламной вывески:  
1.1. Вид вывески: вывеска на фасаде здания.  
1.2. Место размещения: г. Егорьевск, ул. Советская, фриз с общими световыми буквами.  
1.3. Размеры вывески: 18,00 м (ширина) x 3,00 м (высота).  
1.4. Содержание вывески: «СПОРТМАСТЕР».  
1.5. Тип вывески: вывеска на фасаде здания.  
1.6. Срок размещения: с 01.09.2012 по 31.08.2013 г.г.  
1.7. Освещение: вывеска освещается общими световыми буквами.  
1.8. Дополнительные условия: вывеска размещается на фасаде здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Спортмастер».



Handwritten signature and date: 2012

1. Наружная реклама "СПОРТМАСТЕР",

г. Егорьевск, ул. Советская, фриз с объектами световых вывесок и 2 билборда и подвесными



1. Описание объекта: Наружная реклама "СПОРТМАСТЕР" на объекте аренды по адресу: г. Егорьевск, ул. Советская, фриз с объектами световых вывесок и 2 билборда и подвесными. Объект аренды расположен на территории, принадлежащей на праве собственности ООО "Тамара".



14.000mm

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «ТАМАРА»  
Генеральный директор

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



М.п. / Елдаков А.В. /

М.п. / Юськин Н.Т. /

25

Приложение №6  
к Долгосрочному 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, требования к покрытиям пола на Объекте Арендатора.
5. Фасад Арендваемого 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:**
  - \*1) одновременная выделенная мощность (кВт или кВА);
  - \*2) категория надежности электроснабжения ТЦ и категория надежности электроснабжения магазина (в т.ч., сколько питающих кабелей проложено на магазин, тип, сечение, фактическая длина);
  - \*3) тип (номенклатура) автоматов (автомата) защиты и управления питающих кабелей (кабеля) на магазин - их маркировка по схеме ВРУ ТЦ;
  - \*4) тип прибора учета электроэнергии (и какое количество тарифов требуется для учета);
  - \*5) каким кабелем (тип) ТЦ требует прокладывать сети в электроустановках Арендаторов;
  - \*6) маркировка ВРУ ТЦ и ГРЩ магазина - по плану электроустановки ТЦ;
  - \*7) указание по дальнейшему алгоритму согласования проектов;
  - \*8) 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, расходи, отметка центра трубопроводов) 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 внутренних систем канализации Арендатора, с указанием выделенных расходов и температурных параметров системы водоснабжения, 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 Ближних  
 ABliznyuk@sportmaster.ru

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «ТАМАРА»  
 Генеральный директор

М.п.

/ Евдаков А.В. /

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

М.п.

/ Юськин Н.Т. /

27

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 ТРЦ и Объекта:

1. **Состояние Здания:** В здании ТРЦ 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 передаваемого Объекта:**
  - высота Объекта от бетонного пола до нижней отметки инженерных коммуникаций составляет 3,2м, в том числе транзитных и/или несущих конструкций составляет не менее 3,8 м;
  - транзитный воздуховод и дивестюки;
  - перегородки, отделяющие Объект от соседних помещений, выполнены на всю высоту Объекта из кирпича или бетонных легких блоков (нештукатуренные), или гипсокартона по металлическому каркасу без отделки, существующие внутренние перегородки демонтированы;
  - обеспечена несущая способность перекрытия в соответствии со СНиП с учетом устройства новой стяжки;
  - потолки - без подвесного потолка, существующий потолок демонтирован;
  - 2 лестницы.
3. **Инженерные сети и системы Объекта**
  - 3.1. **Электроснабжение**
    - питающие кабельные линии должны быть заведены к месту размещения электрощита Объекта Арендатора и к местам установки наружной рекламы Арендатора; монтаж узла учёта электроэнергии, а также внутренней электрической разводки по помещению производит подрядчик Арендатора и за счёт Арендатора;
    - сечение питающих кабельных линий должно обеспечивать присоединение электрической мощности по 2 категории надежности (2 ввода в электрощитовую 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 общеобменной вентиляции ТРЦ с разводкой по Объекту Арендатора, обеспечивающее на Объекте принудительную приточную вентиляцию с подогревом в зимнее время и вытяжную 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 подключения вентиляции санузлов Арендатора в границах Объекта Арендатора;
    - водоснабжение и канализация - трубопроводы водоснабжения и канализации Объекта Арендатора, должны быть заведены в периметр Объекта;
    - отопление здания ТРЦ и Объекта - центральное, по фасадным стенам здания установлены отопительные приборы, на Объекте Арендатора установлены приборы отопления с подведёнными трубопроводами отопления; система отопления должна быть полностью

28

опрессована, 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 (провайдера);
- Арендатор самостоятельно и от своего имени заключает договоры с телекоммуникационным оператором (провайдером) на организацию требуемых телекоммуникаций и услуги связи, а также несёт 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 должна быть предусмотрена возможность подключения приводов огнезадерживающих клапанов 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.



/ Евдаков А.В. /

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

М.п.

/ Юськов 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 отапливания в **Общественных зонах и Объекте;**
- Электроснабжения здания **Торгового комплекса;**
- Противопожарного водопровода
- Аварийного освещения в **Торговом комплексе;**
- Освещения в **Общественных зонах, Площадах общего пользования и Разгрузочной 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, дератизация 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.  / Евдаков А.В. /



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

М.п.  / Люськин Н.Т. /

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

Система ведения клиентом

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

1. Портал входной группы.



Фрагмент первого этажа СВК.



2. Зона перед продуктовым.



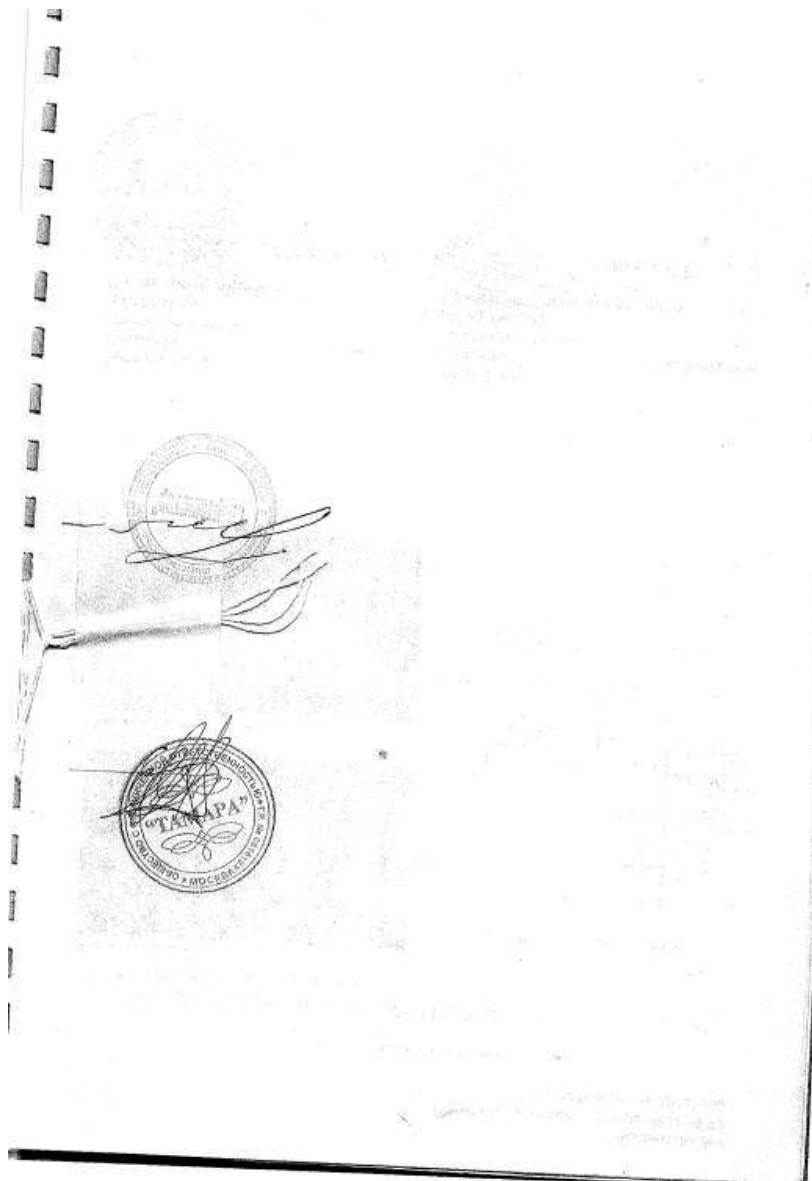
Арендодатель:  
Общество с ограниченной  
ответственностью  
«ТАМАРА»  
Генеральный директор

М.п.  / Евдаков А.В. /



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

М.п.  / Люськин Н.Т. /



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

г. Егорьевск

«01» мая 2013 года

Общество с ограниченной ответственностью «2М Проект», зарегистрированное в МИФНС №46 по городу Москве 28.07.2011 года за ОГРН 1117746586990, 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») и

Общество с ограниченной ответственностью «Спортмастер», зарегистрированное в МИФНС №46 по городу Москве 27.06.2005 года за ОГРН 1057747320278, ИНН 7728551528, КПП774850001, адрес местонахождения: 117437, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д.18, корп.2, комн.102, в лице Представителя по доверенности Юськин Николай Талеевича, действующего на основании Доверенности №144/12 от 20 марта 2012 года, (далее по тексту «Арендатор»), с другой стороны.

В связи со сменой собственника Здания, на основании договора купли продажи от 19.02.2013 №4, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 50 – АД №985926 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 Преамбуле Договора изложить в следующей редакции:  
«Общество с Ограниченной Ответственностью «2М Проект», зарегистрированное в МИФНС №46 по городу Москве 28.07.2011 года за ОГРН 1117746586990, 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 споре не состоит, не имеет ограничений и обременений со стороны третьих лиц, за исключением обременений:  
1. Ипотека на основании Договора ипотеки № 154-300-07/12 от 13.07.2013г., заключенного с ЗАО «Росинтербанк»  
2. Аренда на основании Договора аренды № Е07/2012 от 24.07.2012 года, заключенного с ООО «Сатурн-Презиум»».
3. Дополнить Договор пунктом 5.10, следующего содержания:  
«Арендатор вправе досрочно вносить предусмотренные Договором арендные платежи, но не более чем за два месяца аренды подарл».
4. Реквизиты Арендодателя в разделе 16 Договора изложить в следующей редакции:  
«Арендодатель:  
ООО «2М Проект»  
Юридический адрес: 127055, г. Москва, ул. Образцова, д.7;  
Адрес для почтовых отправлений: 127055, г. Москва, ул. Образцова, д.7;  
ИНН7719784879;  
КПП771501001;  
р/с40702810700050102256  
в ЗАО КБ «Росинтербанк»  
к/с 30101810100000000521  
БИК044552521».
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 действуют с момента его подписания Сторонами.
7. Настоящее Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

**8. ПОДПИСИ СТОРОН:**

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

*Киселев И.В.*



**АРЕНДАТОР:**  
Общество с ограниченной  
ответственностью «Спортмастер»  
Представитель по доверенности

*Юськин Н.Т.*





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

Московская область г. Егорьевск

«29» сентября 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно пять», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с Ограниченной Ответственностью «Спортмастер», юридическое лицо, созданное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, расположенное по адресу: Российская Федерация, 117437, город Москва, ул. Миклушко-Маклая, д.18, корпус 2, комната 102, зарегистрированное за номером ОГРН 1057747320278, ИНН 7728551528, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Гильятайчук Марины Иосифовны, действующей на основании доверенности от 11 ноября 2016 года, зарегистрирована в реестре за № 1-8864, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а каждой в отдельности «Сторона»,

в связи с переходом в Арендодателю с 20.07.2017 права собственности на здание, расположенное по адресу: Московская область, Егорьевский р-н, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, строение 4 (далее: Строение) (или условный) номер: 50:30:0000000:1729) заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту «Соглашение») к Долгосрочному договору аренды нежилого помещения № 24-08/12 от 24 августа 2012 г. (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Изложить первый абзац преамбулы Договора в новой редакции следующего содержания: «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно пять» (ОГРН 1077759966756, ИНН/КПП 7723627413/770401001, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местонахождением по адресу: 119435, город Москва, Большая Саввинский переулок, дом 12, строение 16, в лице Генерального директора Коротковой Ю.А., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и».
2. Пункт 1.1 Договора изложить в новой редакции следующего содержания:
  - «1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение (далее «Объект») общей площадью 1435,40 (одна тысяча четыреста тридцать пять 4/10 кв.м., состоящее из комнаты № 5 на 1 (первом) этаже и комнат №№ 1-7, 9-19 на 2 (втором) этаже нежилого двухэтажного здания (далее по тексту – «Здание» или «ЦЗ»), находящееся по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, на Срок, указанный в настоящем договоре, Арендатор обязуется принять Объект согласно условиям Договора, своевременно оплачивать Арендную плату и другие платежи, предусмотренные Договором и пользоваться Объектом в соответствии с Договором и нормами действующего законодательства РФ. Нумерация помещений приведена в соответствии с Техническим паспортом, выданным Московским областным филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» 25 июля 2014 года. Местоположение и границы Помещения обозначены на Плате 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 и обременений со стороны третьих лиц, не заложен, в споре не состоит.»
3. В пунктах 5.2.1., 5.2.2., 5.6. Договора словосочетание «НДС не облагается, в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения» заменить на словосочетание «в том числе НДС 18%».
4. Пункт 5.5. изложить в новой редакции следующего содержания: «5.5. Размер Постоянной арендной платы повышается в следующем порядке: с 20.07.2017 по 31.07.2017 размер Постоянной Арендной платы составит – 430 289,05 (четыреста тридцать тысяч двести восемьдесят девять) рублей 05 копеек, в том числе НДС 65 637,31 руб. с 01.08.2017 по 30.09.2017 размер Постоянной Арендной платы составит – 1 111 580,06 (один миллион сто одиннадцать тысяч пятьсот восемьдесят) рублей 06 копеек в месяц, в том числе НДС 169 563,06 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 в месяц, в том числе НДС 178 041,21 руб.

*[Подпись]*

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 186 943,27 руб.»

5. Изложить пункт 5.9. Договора в новой редакции следующего содержания:  
 «5.9. Арендодатель обязан ежемесячно предоставлять Арендатору Универсальной передаточный документ на сумму **Постоянной арендной платы** и Универсальной 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 5.10, со следующим содержанием:

«5.10. В случае изменения нормативным актом Российской Федерации ставки НДС и отношении арендной платы, сумма НДС изменяется с даты начала применения новой ставки НДС в соответствии с изменяющим ее нормативным актом.

Если Арендодатель перестает быть плательщиком НДС и переходит на упрощенную систему налогообложения, то Стороны договорились, что сумма Арендной платы, установленная в настоящем Договоре, подлежит уменьшению 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, а именно в части обязательств, связанных с эксплуатацией Здания/Объекта».

8. Определить, что все штрафы и неустойки по Договору, предусмотренные пунктом 10.2., 10.5., 10.6., 10.9. Договора, а также проценты по ним, в случаях, когда они взыскиваются с Арендодателя, оплачивает за Арендодателя - КСП Капитал УА ООО, как управляющая компания в соответствии с требованиями пункта 7 статьи 41 Федеральный закон от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

9. Изложить адреса/факсы Арендодателя в пункте 14.8 Договора в следующей редакции:

«Арендодатель:  
 Адрес: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16  
 Телефон: (495) 649 88 37».

10. Определить, что Арендатор осуществляет платежи, предусмотренные Договором, на имя Арендодателя: **Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно пять»** по следующим реквизитам:

Наименование получателя	КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активно пять»
Местонахождение:	119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16
ОГРН	1077759966756
ИНН/КПП	7723627413/770401001
Банк получателя	АО «Газпромбанк»
р/с	40701810000000000455
БИК	044525823
к/с	30101810200000000823
Генеральный директор	Короткова Юлия Алексеевна

11. Изложить реквизиты Арендодателя в разделе 16 Договора в следующей редакции:  
 «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно пять»  
 Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16  
 Адрес для почтовых отправлений: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16  
 ИНН 7723627413  
 КПП 770401001  
 р/с 40701810000000000455 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* 2

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 предоставить все необходимые документы для регистрации настоящего Соглашения незамедлительно после получения запроса от Арендодателя.

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

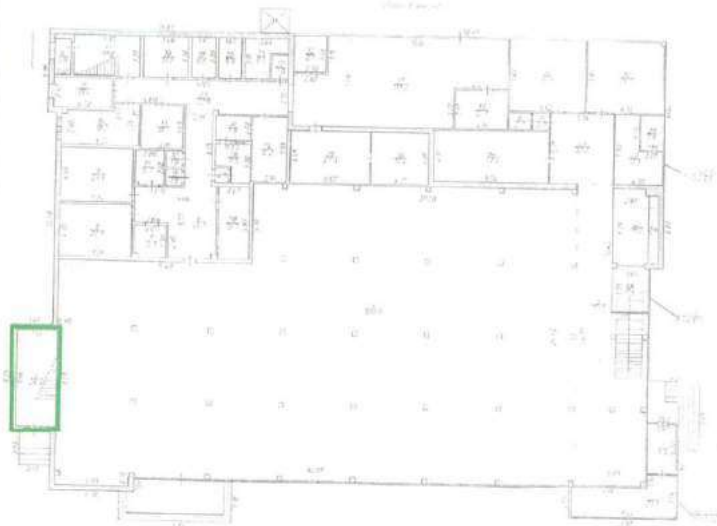
18. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активно пять» Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16. Адрес для почтовых отправлений: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16 ИНН 7723627413 КПП 770401001 р/с 40701810000000000455 в АО «Газпромбанк», г. Москва, БИК 044525823 к/с 30101810200000000823	Общество с ограниченной ответственностью «Спортмастер»  Юридический адрес: 117437, г. Москва, ул. Миндухов-Маклава, д. 18, корп. 2, ком. 102 Адрес для почтовых отправлений: 125319, г. Москва, Кочновский пр., д. 4, корп. 3 ИНН 7728551528, КПП 774850001 р/с 40702810930190530401 в ПАО «Промсвязьбанк» к/с 30101810400000000555 БИК 044525555
 Ю.А. Короткова	 М.И. Гильяичук



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

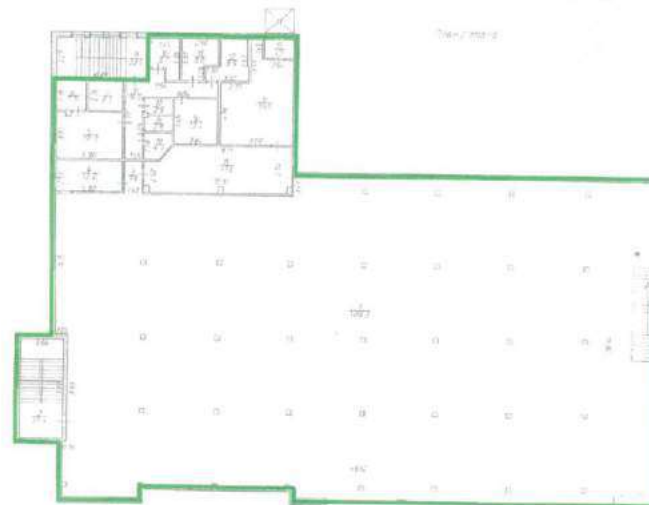


*М.И. Гильтайчук*

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 Капитал Управление Активами» Д.У.  
Закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости «Активно пять»

*Ю.А. Короткова*  
Ю.А. Короткова

Арендатор:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Спортмастер»

*М.И. Гильтайчук*  
М.И. Гильтайчук

5



Регистрация осуществлена  
по месту нахождения объекта  
Управление Росреестра  
по Московской области





## 9.2. Значения скидок на торг на активном рынке

### 9.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 194

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

297

## 9.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 203

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

307

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммунационные связи), к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,09 - 1,22
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных 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 - теплоснабжение, коммунационные связи), к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммунационные связи)	1,16	1,10 - 1,22

Таблица 138 (продолжение)

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

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

Таблица 122

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

Таблица 123

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

Таблица 64. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2018 март	2017 март	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
<b>Квартиры</b>								
<b>1 1-комнатные квартиры</b>								
	Москва	2...5	2...4	3...5	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	2...6	3...6	4...6	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...5	3...4	3...4	3...4,5			
<b>2 2-комнатные квартиры</b>								
	Москва	3...5	3...5	4...6	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	3...6	3...6	4...7	5...7		1,8...5	
	Екатеринбург	3...5	4...6	4...6	4,5...7		3...6	
<b>3 3 и более-комнатные квартиры</b>								
	Москва	6...9	5...6	6...7	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	5...8	4...6	4...8	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	3...7	3...5	4...6	5...8			
<b>Земельные участки</b>								
<b>1 Под личное строительство</b>								
	Московская область	4...6	3...5	4...6	4...9		3...7	1,5...4,5
	Тульская область	6...7			5...11		5...9	
<b>2 Под офисные и торговые цели</b>								
	Москва	2...5	2...4	2...4	2...5		1...3	
	Московская область (торговые цели)	4...5	5...6	6...8	6...9		4...8	
<b>3 Под производственно-складские цели</b>								
	Москва	4...6	4...7	4...6	4...8		2...5	
	Московская область	5...8	6...10	7...10	8...12		6...10	
<b>Помещения (зданий)</b>								
<b>1 Производственные</b>								
	Иркутск	5...8	6...8		5...9			1,3...9,9
	Киров	6...9			4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	5...7	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...10	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
	Санкт-Петербург	6...8	5...9	5...8	6...10			
<b>2 Торговые</b>								
	Иркутск	4...5	3...5	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	3...6	4...5	4...5	4...7			2...4
	Москва	3...6	3...7	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...8	4...7	5...8	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
<b>3 Офисные</b>								
	Москва	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7...9	7...11	8...10	8...11		6...12	
	Иркутск	-	-	3...5	4...6			
	Санкт-Петербург	4...8	4...7	5...8	7...10			
<b>4 Гостиницы</b>								
	Москва	7...9	7...8	7...8	7...9			9...14
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10	-	9...11	9...12			8...16

### 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%	5,6%	15,7%

**7.3.1. Активный рынок**

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода  
Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4%	23,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,4%	12,6%	24,1%

**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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0%	12,3%
3. Высококлассная 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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	8,4%	14,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,8%	8,6%	15,0%

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%	11,6% 12,9%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет  
Таблица 61

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

Городские помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Офисные и другие общепользовательские помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,14	0,15	0,20

Примечание:

1. В интервале между нижним и средним значениями набирать объекты командирского/некапитализируемые Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации.
2. В интервале между средним и верхним значениями набирать объекты командирского/некапитализируемые районных центров субъектов Российской Федерации за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей.

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

Итого расчетов StatBel на основе рыночных данных за истекший квартал

Городской доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площади за вычетом рыночных расходов, удержанных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продавца за вычетом скидок на торг.

Нижний и верхний границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество) зданий в местоположении (перечисление транзитных и пешеходных потоков, проходные места, фасад линии, простота доступа, окружение, близость к метро и т.д.) и различием в качестве здания, выходящем местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот. Большие площади и низкое качество здания, непростое местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2018 года

Объекты коммерческой недвижимости в расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал. Определены на основе анализа рыночной информации о доходах объектов, по которым известны арендные ставки, цены предложений продавца и основные технические характеристики.

## Дополнительные материалы и расчеты (7/7)

**Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади**

Значения зависят от общей площади объектов и стандартов (процент) постройки. Общедружительно зависит от количества помещений, чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доли высокотехнологичных помещений в общей площади объекта, следовательно, коэффициент арендопригодной площади выше, в Коридорный коэффициент ниже.

по расчетам StarFloor на основе сопоставления технической документации объектов

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.		<b>Здания, построенные до 1992 года</b>			
1.1	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 - 0,96	0,90
1.2	Административные и др. бюджетные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 - 0,91	0,84
1.3	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 - 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 - 0,98	0,91
2.		<b>Здания, построенные после 1991 года</b>			
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения Офисные	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	(административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

← Назад

Дневная →

Последние изменения: 14.06.2018 10:00:00

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


Новая вкладка x Продажа магазина, 352 x Продажа магазина, 214 x Продажа магазина, 1150 x

ipk-strategiya.ru/object/2011409

## Продажа магазина, 11500 м<sup>2</sup>, улица Горького 26

**Площадь: 11500 м<sup>2</sup>**  
 Цена продажи: 1 000 000 000 руб.  
 Цена: 86 957 руб./м<sup>2</sup>

улица Горького, 26, Ступино, Московская область




### Описание объекта

Предлагается на продажу отдельно стоящее здание - торговый центр ОКА, расположенный по адресу г.Ступино, ул.Горького вл.26. Основные характеристики Торговый центр представляет из себя одноэтажное здание общей площадью - 8 500 кв.м. с антресолю, полностью заполнен арендаторами, открыт в 2009г. 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 здания - 1 000 000 000 руб. Окупаемость - 8 лет (без учета индексации). Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения отдельно стоящего здания с арендаторами в г.Ступино, ул.Горького вл.26 \* Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру. Площади:

контактное лицо

Написать сообщение



Ступино  
Яндекс


### Контактные данные

+7 (499) 110-23-00

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИВОСС

### Компания

"Стратегия"



Подключение...




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

← → × ipk-strategiya.ru/object/2330116

## Продажа магазина, 3527 м<sup>2</sup>, Советская площадь 2


Площадь: 3527 м<sup>2</sup>  
 Цена продажи: 250 000 000 руб.  
 Цена: 70 882 руб./м<sup>2</sup>



**Описание объекта**

Вашему вниманию предлагается на продажу готовый арендный бизнес - торговый центр Дмитровский пассаж с сетевыми арендаторами, расположенный по адресу г.Дмитров, Советская площадь 2. Торговый центр Дмитровский Пассаж расположен в центре города Дмитров. Рядом находятся ж/д станция и автовокзал. Здание фасадом обращено на пешеходную площадь. Выгодное расположение обеспечивает высокий пешеходный трафик и стабильно высокую посещаемость торгового центра. Информация о ЗУ Кадастровый номер 50040010605216 Кадастровый квартал 50040010605 Статус ранее учтенный Адрес обл.Московская, г.Дмитров, пл. Советская, дом 2 Категория земель земля населённых пунктов Форма собственности частная собственность Кадастровая стоимость 4 453 694,70 руб. Уточненная площадь 1 495 кв.м Разрешенное использование для размещения промышленных объектов; по документу под магазин Кадастровый номер дома 50040010501792 Год постройки 1970 Стены Из прочих материалов Назначение Не жилое строение Кадастровая стоимость всего дома 19 326 руб. Коммерческие условия Общая площадь - 3 527,2 кв.м. Якорные арендаторы ФиксПрайс, Подружка, ЦентрОбувь и другие (общее количество арендаторов - 25 шт., 3 долгосрочных договора, остальные краткосрочные) МАП - 3 280 000 руб.; ГАП - 39 360 000 руб. Возмещение коммунальных расходов - 250 000 руб./мес. Возмещение за маркетинг - 575 000 руб./год Общий поток (с возмещением) - 43 000 000 руб. Расходы - 7 000 000 руб./год Персонал - 1 управляющий, 1 заместитель, электрик, сантехник, 2 дворника, 2 охранника Срок окупаемости - 6,35 лет (без учета индексации) Доходность - 15,74% Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения Торгового центра Дмитровский пассаж в г. Дмитров. \* Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру. Площадь:

Написать сообщение




**Контактные данные**

+7 (499) 110-23-00

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

**Компания**

"Стратегия"



STRATEGIA  
ИНВЕСТИЦИОННО - ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

f vk ok d

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

**Площадь: 2140 м<sup>2</sup>**  
 Цена продажи: 150 000 000 руб.  
 Цена: 70 094 руб./м<sup>2</sup>

📍 Ленинская улица, 22, Воскресенск, Московская область

**Контактные данные**  
 +7 (499) 110-23-00  
 Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

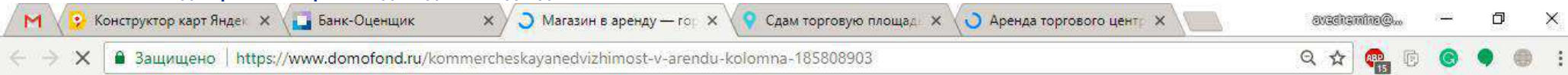
**Компания**  
 «Стратегия»

**СТРАТЕГИЯ**  
 ИНВЕСТИЦИОННО - ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

**Описание объекта**

На продажу предлагается арендный бизнес - отдельно стоящее здание с сетевыми арендаторами, расположенное по адресу МО, г. Воскресенск, ул. Ленинская 22. Здание имеет два этажа, находится в непосредственной близости от ж/д станции, на въезде в микрорайон. Постоянный пешеходный трафик. В радиусе 500 м отсутствуют продуктовые магазины. Парковка на 30 м/м. Возможна продажа каждого этажа отдельно. Земельный участок (2017 кв.м.) в собственности. Проведены все коммуникации. Коммерческие условия Общая площадь - 2 140 кв.м. Стоимость - 150 000 000 руб Арендаторы супермаркет Пятерочка, МАП - 1 000 000 руб., или 6% от РТО, ГАП - 12 000 000 руб Евросеть, аптека (субарендаторы у Пятерочки) Второй этаж (1 075 кв.м.) Арендаторы (договора краткосрочные с пролонгацией) Магазин семейный (659 кв.м.) - 266 800 руб./мес Магазин одежды (30 кв.м.) - 13 500 руб./мес Студия загара (36 кв.м.) - 16 200 руб./мес Салон кухни (72 кв.м.) - 32 400 руб./мес Салон загара (14 кв.м.) - 6 300 руб./мес Окна (9 кв.м.) - 4 500 руб./мес Бижутерия - 3 000 руб./мес Вышка Мегафон - 35 000 руб./мес Вышка Ростелеком - 25 000 руб./мес Совокупный МАП - 1 402 700 руб., ГАП 16 832 400 руб Срок окупаемости - 8,9 лет (без учета индексации) Доходность - 11,0% Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы торгового помещения с арендатором в Воскресенске. \* Указанные

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

**140 000 РУБ.**

Без комиссии

**Магазин в аренду**ул Весенняя, д 24а, Коломна, Московская область  
Коломна

Включить автопоиск

★ В избранное



1 из 4



Связаться с владельцем

Показать номер

**Магазин, 220 м²**

Помещение ТК Весенний под торговую деятельность или услуги. 1 этаж, централизованное- вода холодная и горячая, канализация, отопление, интернет, электричество 380В. Имеется площадка под загрузку и мусор. В радиусе 1 км. конкурентов нет!

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления



Подключение...

Прим.: По результатам интервьюирования представителя собственника, Исполнителем было выяснено, что ставка аренды данного объекта включает коммунальные и эксплуатационные услуги

Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

**Торговая площадь, 550 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Коломна, Щуровская ул., 40 На карте

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

**389 400 руб./мес.**  
 8 496 руб за м<sup>2</sup> в год

PRO  
 ID 12217516  
**+7 916 333-79-74**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
[Написать сообщение](#)

3 фото

Площадь	Этаж	Помещение
<b>550 м<sup>2</sup></b>	<b>1 из 1</b>	<b>Свободно</b>

Сдам помещение от 55 кв.м. до 550 кв.м., в новом отапливаемом здании! Первая линия, перед "Стройлендом"! Рядом с магазином "Пятёрочка"! Арендная плата от 600 руб. за 1 кв.м. (в зависимости от выбранного помещения)! Арендаторам без комиссии!!!

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Прим.: По результатам интервьюирования представителя собственника, исполнителем было выяснено, что ставка аренды данного объекта включает коммунальные и эксплуатационные услуги

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

**БИБОСС** Поиск

Вопросы и ответы  
 Коммерческая недвижимость  
 Франшизы  
 Готовый бизнес  
 Оптовые предложения  
 Инвестпроекты  
 Бизнес-идеи  
 Бизнес-планы

**Система управления бизнесом**  
 Уникальная разработка для управления клининговой компанией. Возможна продажа вместе с действующей сетью.  
 Реклама здесь

**Площадь: 3902 м<sup>2</sup>**  
 Цена аренды: 1 997 824 руб./мес  
 Цена: 512 руб./м<sup>2</sup>/мес

Московское шоссе, Сергиев Посад, Московская область

**Контактные данные**  
 +7 903 0041577  
 Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС.

**Этому ТЦ еще не присвоили Звезды рейтинга БИБОСС**  
 СМОТРЕТЬ ПЕРЕКЛИКОВАННЫЕ ТЦ

**Описание объекта**

Современный торговый комплекс (постройка 2011 г.) с собственной газовой котельной и участком под стоянку автомобилей 2502 м<sup>2</sup>. Общая площадь всех строений 4200 м<sup>2</sup>, помещений в 5-ти уровневом здании ТК - 3902 м<sup>2</sup>, в том числе цокольный этаж - 850,8 м<sup>2</sup>, 1-й этаж - 711,4 м<sup>2</sup>, 2-й этаж - 747,8 м<sup>2</sup>, 3-й этаж - 786,9 м<sup>2</sup>, 4-й этаж - 805,0 м<sup>2</sup>. Высота потолков: цоколь, 3 и 4 этажи - 3 м; 1-й и 2-й этажи - 4 м. Выполнен качественный ремонт, имеются все необходимые коммуникации, энергоэффективность 280 квт, 2 лифта. 2 грузовых подъемника, удобные подъездные пути, как в город, так и из города, минимум эксплуатационных затрат на отопление, 1-я линия от Московского шоссе. Участок 5102 м<sup>2</sup> - в собственности. ТК сдаётся в долгосрочную аренду целиком, либо поэтапно. Размер арендной ставки на 1-й год работы и продолжительность арендных каникул обсуждаются. Отличное предложение под Гипермаркет для оптово-розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами, салон по продаже автомобилей и др. коммерческой деятельности. Официальный представитель Учредителей.

**Описание территории**

территория котельной - 600 м<sup>2</sup>, 2000 м<sup>2</sup> территория застройки, имеется участок 2502 кв.м для парковки авто и строительства торговых павильонов.

**Аренда**

Порядок оплаты	Арендные ставки по этажам:
	Средняя ставка аренды - 512 руб. за м <sup>2</sup> в месяц
	Цокольное помещение 567 руб. за м <sup>2</sup> в месяц
	1-й этаж - 630 руб. за м <sup>2</sup> в месяц
	2-й этаж - 567 руб. за м <sup>2</sup> в месяц
	3-й этаж - 504 руб. за м <sup>2</sup> в месяц
	4-й этаж - 315 руб. за м <sup>2</sup> в месяц
Дополнительные параметры аренды	аренда с правом выкупа помещения, возможны индивидуальные дополнительные условия аренды, есть возможность производить перепланировку помещений, предоставление юридического адреса

**Об объекте**

Удаленность от центра	2 км.
Этажность объекта	1 - 5
о лифтов	пассажирские, 2 шт.

https://www.beboss.ru/kn/moscow-obl/869550#

Прим.: По результатам интервьюирования представителя собственника, Исполнителем было выяснено, что ставка аренды данного объекта включает коммунальные и эксплуатационные услуги

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

**Коммерческая земля, 60 сот.**  
 Московская область, Клин На карте  
 Ленинградское шоссе, 60 км от МКАД

30 000 000 ₽  
 500 000 ₽ за сот.

ID 10192822  
 +7 495 643-88-17  
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

5 фото

Площадь: 60 сот. Категория: Участок поселений

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). Располагается на первой линии оживленной (высокий трафик движения) федеральной трассы (Ленинградское шоссе) в черте крупного подмосковного города. Категория земель: земли населенных пунктов с разрешенным использованием для размещения и обслуживание 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 (161X73 метров) возможна продажа всего земельного участка. Уважаемые покупатели и представители, звоните с 9:00 до 22:00 в рабочие и выходные дни.

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

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

Участок 55 сот. (промназначения) 17 000 000 ₽ Продавец 8 915 777-11-77 Написать сообщение

8 915 777-11-77

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Собственник  
Агентство  
На Avito с февраля 2012  
Завершено 127 объявлений

7 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Продавец

Адрес  
Московская область, Орехово-Зуево,  
Школьный проезд, 3

Реклама

Промокод на все перелеты S7  
Воспользуйтесь промокодом на сайте. Гарантия лучших цен на авиабилеты S7!

Авиабилеты S7 за милли  
Бонусы для бизнеса Спецпредложения S7-Tinkoff  
s7.ru

Реклама

Миру не хватает Data Scientist'ов!  
Запишитесь на курс и научитесь писать код на Python и работать с данными!  
Востребованные навыки  
Акцент на практике 13 уроков  
Акция на сайте  
skillfactory.ru Адрес и телефон Москва

Площадь: 55 сот.

Адрес: Московская область, Орехово-Зуево, Школьный проезд, 3  
Посмотреть карту

Продается земельный участок в центре города Орехово-Зуево, граничит с Центральным парком.  
В перспективе в этом квартале строительство многоквартирного жилья.  
50:47.0041103:37  
Общественно-деловая зона.  
Возможно строительство многоэтажного дома или Т.Ц.  
Все коммуникации центральные  
Обмен на Недвижимость

Пожаловаться

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

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

Bank-Otsenщик X Яндекс.Карты — по X Конструктор карт X Продам коммерче X avachemina@...

Защищено | <https://klin.cian.ru/sale/commercial/151423757/>

30 000 000 ₽

500 000 ₽ за сот.

Следить за изменением цены

ID 10147150

Показать телефон

13 фото

ЦИАН ID 10147150

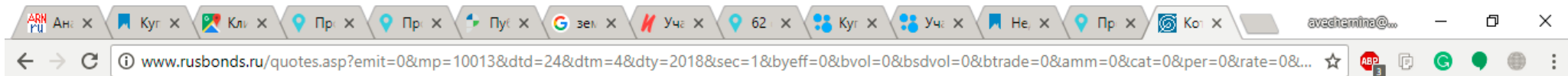
Площадь: 60 сот.

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), состоящий из 8 участков (по 10,20,40 соток). Располагается 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 участков 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.

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:  
 или выберите эмитента из списка:  
*(для выбора нескольких удерживайте клавишу Ctrl)*  
 (не важно)  
 12 Месяцев успеха ТД  
 4финанс МФК  
 Abigrove  
 Absolut Capital  
 Absolut Finance  
 ANML Finance  
 Ak Bars Finance  
 Ak Bars Luxembourg

Сектор рынка: Гос  
 Вид купона: (не важно)  
 Состояние выпуска: (не важно)  
 Вид размещения: (не важно)  
 Отрасль: (не важно)  
 Обеспечение: (не важно)  
 Период обращения: (не важно)  
 Конвертация: (не важно)  
 Рейтинг: (не важно)  
 Амортизация: (не важно)

Торговая площадка: МБ Облигации-о  
 День: 24  
 Месяц: апрель  
 Год: 2018

Дата погашения или  ближайшей оферты (дд.мм.гггг): 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:

Страница: 0...9  
1 | 2

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

Облигация, выпуск	Дата погашен.	Состояние	Котировки*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год		Объемы за день		Дата торгов	
			пок	прод	цена	изм	откр	мин	макс	средн	полл	средн	сдел	цен.Бум		RUB
<a href="#">ОФЗ-46020-АД</a>	06.02.2036	В обращении	94.86	94.9	94.9	+0.17	94.916	94.805	94.916	94.898	7.57	7.57	26	2052	1 947 305	24.04.2018
<a href="#">ОФЗ-29010-ПК</a>	06.12.2034	В обращении	116.201	116.5	116.3	-0.20	116.597	116.3	116.7	116.532	8.28	8.25	47	14020	16 337 819	24.04.2018
<a href="#">ОФЗ-26225-ПД</a>	10.05.2034	В обращении	98.9	98.925	98.925	+0.34	98.909	98.6	98.948	98.865	7.5	7.51	150	1163130	1 150 206 143	24.04.2018
<a href="#">ОФЗ-26221-ПД</a>	23.03.2033	В обращении	102.957	103.098	103.097	+0.50	103.199	102.7	103.199	102.958	7.49	7.5	221	3434993	3 536 065 952	24.04.2018
<a href="#">ОФЗ-29009-ПК</a>	05.05.2032	В обращении	116.352	116.5	116.5	+0.05	116.749	116.352	116.75	116.741	8.23	8.2	34	257868	301 037 930	24.04.2018

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