

23 апреля 2019 г.

Отчет №20190423-1

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

23 апреля 2019 г.

Внимание:

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

Уважаемая Юлия Алексеевна,

В соответствии с условиями договора №13032017/19 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 13 марта 2017 г. и заданием на оценку №4 от 10 апреля 2019 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 23 апреля 2019 г.

В результате выполненных работ, рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 23 апреля 2019 г., составила: **145 401 000 (Сто сорок пять миллионов четыреста одна тысяча) рублей, без НДС, округленно, в том числе:**

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: **123 718 000 (Сто двадцать три миллиона семьсот восемнадцать 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: **21 683 000 (Двадцать один миллион шестьсот восемьдесят три тысячи) руб., НДС не облагается, округленно**

С уважением,  
Генеральный директор



Ситников А. Д.

### Важное уведомление

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

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

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

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

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

*Ваши контактные лица:*

**Ситников Артем**

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

[ASitnikov@fcg-partners.com](mailto: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		

## **Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки**

▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

5

## **Применяемые стандарты оценочной деятельности**

8

## **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

11

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

13

## **Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

16

## **Основные факты и выводы**

18

## **Описание Объекта оценки**

21

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

28

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

38

## **Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки**

72

## **Приложения**

74

<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>▶ 23 апреля 2019 г.</li></ul>
Дата осмотра	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 10 апреля 2019 г.</li></ul>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо пять»</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>	38
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	72
<b>Приложения</b>	74

### Информация о федеральных стандартах оценки

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

### Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

### Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности 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>	38
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	72
<b>Приложения</b>	74

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 10.04.2019 г., дата оценки 23.04.2019 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

	стр.
<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>	38
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	72
<b>Приложения</b>	74

### 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: NSysterova@fcg-partners.com
  - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
  - Стаж работы в области оценки с 2012 г.

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

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

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

### Сведения о независимости оценщика

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

### Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

	стр.
<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>	38
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	72
<b>Приложения</b>	74

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались

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

<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор №13032017/19 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 13 марта 2017 г. и задание на оценку №4 от 10 апреля 2019 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пять» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20190423-1 от 23 апреля 2019 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимого имущества, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729</li> <li>– Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216,0 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>▶ 23 апреля 2019 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 10 апреля 2019 г.</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</p>	<p>▶ Не применялся</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ 148 738 000 (Сто сорок восемь миллионов семьсот тридцать восемь тысяч) рублей, без НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 142 064 000 (Сто сорок два миллиона шестьдесят четыре тысячи) рублей, без НДС</p>

Итоговая величина стоимости  
Объекта оценки

- ▶ 145 401 000 (Сто сорок пять миллионов четыреста одна тысяча) рублей, без НДС, округленно, в том числе:
  - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: 123 718 000 (Сто двадцать три миллиона семьсот восемнадцать 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: 21 683 000 (Двадцать один миллион шестьсот восемьдесят три тысячи) 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>	38
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	72
<b>Приложения</b>	74

## Здание торгового центра



Источник: Данные осмотра

## Здание торгового центра, внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

## Описание Объекта оценки

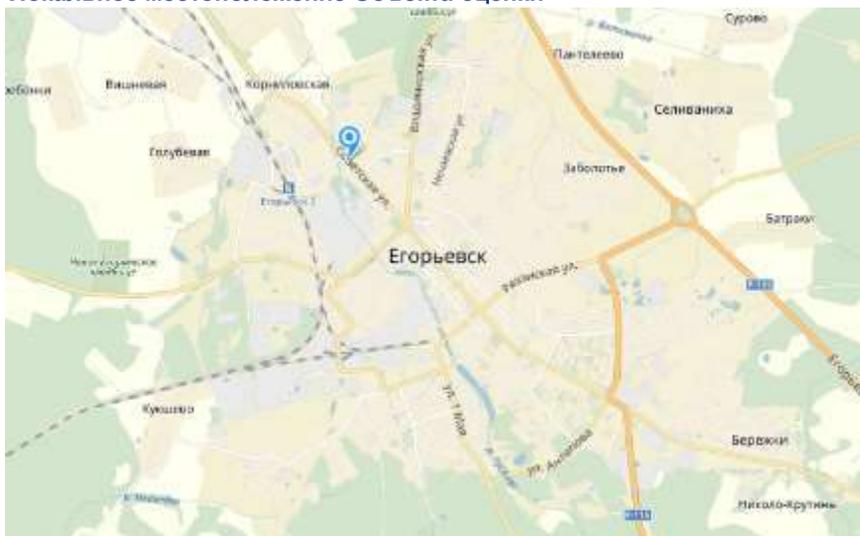
- ▶ Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, а именно:
  - Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729
  - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216,0 кв. м., адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120
- ▶ Здание с кадастровым номером 50:30:0000000:1729 и земельный участок с кадастровым номером 50:30:0010507:120 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового центра «Город»
- ▶ Отдельно стоит отметить, что на Дату оценки собственником заключены долгосрочные договоры аренды на помещения общей площадью 2 862,1 кв. м. Арендаторами являются известные торговые марки: сеть магазинов спортивных товаров «Спортмастер» и сеть супермаркетов «Лента». Оставшиеся 458,8 кв. м, по информации собственника, заняты арендаторами практически в полном объеме, на основании заключенных краткосрочных договоров аренды
- ▶ Торговый центр обеспечен парковочными местами (открытая парковка)
- ▶ Описание местоположения Объекта оценки приведено далее
- ▶ Подробное описание объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки, приведено в таблицах далее
- ▶ Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 7
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4

### Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

### Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

### Описание местоположения Объекта оценки

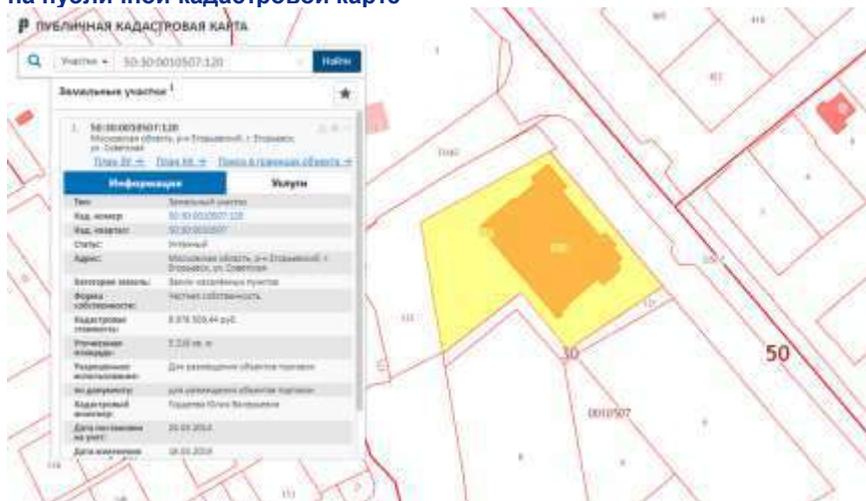
- ▶ Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4
- ▶ Московская область – субъект РФ, входит в состав Центрального федерального округа. Численность населения области по данным Росстата составляет 7 503 385 чел. на 2018 г. Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований
- ▶ г. Егорьевск – город в Московской области. Расположен в 101 км к юго-востоку от г. Москвы (89 км от МКАД)
- ▶ Транспортная доступность: Объект оценки расположен в северной части города, вблизи центра, на одной из главных улиц города – ул. Советской, на первой линии застройки. В непосредственной близости (менее 1 км) находится автовокзал «Егорьевск» и ж/д станция «Егорьевск-2». В шаговой доступности, а именно напротив Объекта оценки, находится остановка общественного транспорта
- ▶ Характеристика локального местоположения: Объект оценки расположен на расстоянии менее 2 км от центра города на крупной магистрали, что обеспечивает хороший автомобильный трафик и пешеходную доступность
- ▶ Объект оценки обладает хорошей визуализацией, благодаря яркому рекламному оформлению фасадной группы
- ▶ Окружающая застройка – жилая застройка, общественно-деловая, производственная. Учитывая текущую эксплуатацию Объекта оценки в качестве торгового центра, плотная жилая застройка в районе расположения Объекта оценки является несомненным плюсом с экономической точки зрения
- ▶ Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее

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

Характеристика	Значение
Тип объекта	нежилое здание
Функциональное назначение	торговое
Фактическое использование	по назначению
Общая площадь, кв. м	3 320,9
Общий строительный объем, куб. м	14 172,0
Высота потолков, м	2,37-3,70
Количество этажей	2, техэтаж
Год постройки	2007, пристройка 2013
Материал стен	кирпич
Перекрытия	монолитные железобетонные
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода, отопление, газоснабжение
Физическое состояние здания	хорошее
Уровень отделки	стандартная отделка
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо пять", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН №77/100/026/2017-1759 от 09.10.2017 г.
Кадастровый номер	50:30:0000000:1729
Кадастровая стоимось, руб.	118 399 598,54
Существующие ограничения (обременения) права	<ul style="list-style-type: none"> <li>- доверительное управление (дата и номер государственной регистрации: 50:30:0000000:1729-50/030/2017-19 от 20.07.2017 г.; срок: с 20.07.2017 г. по 28.02.2032 г.; в пользу: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413, ОГРН: 1077759966756; на основании правил доверительного управления ЗПИФн "Активо пять", зарегистрировано 27.04.2017 г. № 3307, утверждены Приказом от 16.03.2017 г.)</li> <li>- аренда, нежилые помещения №№1, 3-9, 14-31, общей площадью 1422, 3 кв.м, расположенные на первом этаже Здания по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4. строение 4, усл.№ 50-50- 30/016/2007-087, Здание (магазин "Самохвал"), назначение: нежилое, 2 - этажный, тех. этаж, общая площадь 3111,60 кв. м, инв.№ 46:212:002:000026140:0001, лит. Б (дата и номер государственной регистрации: 50:30:0000000:1729-50/030/2017-11 от 20.07.2017 г.; срок: с 27.09.2013 г.; в пользу: Общество с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471; на основании договора аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. №ЕГ-09, дата регистрации 27.09.2013 г., №50-50-30/043/2013-109)</li> <li>- аренда, нежилые помещения, общей площадью 1439. 8 кв. м, состоящие из комнаты № 2, расположенной на 1 этаже и комнат №№1-6, 8-22, расположенных на 2 этаже нежилого двухэтажного здания, находящегося по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4 (дата и номер государственной регистрации: 50:30:0000000:1729-50/030/2017-12 от 20.07.2017 г.; срок: с 30.08.2013 г. на срок 7 лет; в пользу: Общество с ограниченной ответственностью "Спортмастер", ИНН: 7728551528; на основании долгосрочного договора аренды от 24.08.2012 г. №24-08/12, дата регистрации 30.08.2013 г., №50-50-30/036/2013-121)</li> </ul>

Источник: Анализ Исполнителя

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



Источник: Открытые источники

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

Показатель	Значение
Адрес	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская
Площадь земельного участка, кв. м	5 216,0
Кадастровый номер	50:30:0010507:120
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов торговли
Существующие строения	нежилое здание, общей площадью 3 320,9 кв. м
Наличие инженерных коммуникаций	электричество, теплоснабжение, водопровод, канализация, газоснабжение
Качество подъездных путей	асфальтированные
Рельеф участка	ровный
Форма участка	многоугольная
Вид права	общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо пять", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН №77/100/026/2017-1758 от 09.10.2017 г. доверительное управление (дата и номер государственной регистрации: 50:30:0010507:120-50/030/2017-9 от 20.07.2017 г.; срок: с 20.07.2017 г. по 28.02.2032 г.; в пользу: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413, ОГРН: 1077759966756; на основании правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо пять", зарегистрировано 27.04.2017г. № 3307, утверждены Приказом от 16.03.2017 г.)
Существующие ограничения (обременения) права	
Кадастровая стоимость, руб.*	8 978 509,44

Источник: Данные Компании  
\*данные публичной кадастровой карты

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на здание №77/100/026/2017-1759 от 09.10.2017 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок №77/100/026/2017-1758 от 09.10.2017 г.
- ▶ Кадастровый паспорт на здание от 07.06.2015 г.
- ▶ Кадастровый паспорт земельного участка от 23.08.2015 г.
- ▶ Технический паспорт на здание по состоянию на 15.07.2014 г.
- ▶ Долгосрочный договор аренды №ЕГ-09 от 08.08.2013
- ▶ 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 50:30:0000000:1729 и земельный участок с кадастровым номером 50:30:0010507:120 представляют собой единый объект недвижимости
- ▶ Согласно ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ В соответствии с предоставленными правоустанавливающими документами, здание, входящее в состав Объекта оценки является нежилым, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ Конструктивно-планировочные решения здания, входящего в состав Объекта оценки: общая площадь 3 320,9 кв. м, высота потолков основных помещений 3,7 м, планировка помещений: смешанная, а именно торговые залы открытой планировки площадью 938,6 кв. м на первом этаже и 1 180,3 кв. м на втором этаже и помещения кабинетной планировки, состояние отделки: стандартная отделка в среднем состоянии. Данные решения являются характерными для недвижимости торгового назначения
- ▶ Местоположение Объекта оценки было охарактеризовано Исполнителем ранее, как хорошее
- ▶ Текущее использование Объекта оценки – объект торгового назначения, а именно торговый центр «Город», в котором более 80% от общей площади занимают широко известные торговые марки «Спортмастер» и «Лента»
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости Московской области (анализ приведен в разделе «Анализ рынка торговой недвижимости Московской области»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование в качестве торгового центра

	стр.
<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	32
▶ Анализ рынка торговой недвижимости Московской области	34
▶ Анализ рынка земельных участков под коммерческую застройку Московской области	37
<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке</b>	38
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	72
<b>Приложения</b>	74

### Динамика основных макроэкономических показателей России в 2017-2023 гг.

Экономические показатели	2017(Ф)	2018О	2019П	2020П	2021П	2022П	2023П
Индекс потребительских цен*	3,7%	3,1%	4,5%	4,3%	4,1%	4,1%	4,0%
Индекс цен производителей*	7,6%	9,0%	4,9%	4,8%	4,4%	4,2%	4,1%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	6,6%	9,5%	7,5%	7,1%	7,4%	7,8%	7,6%

Источник: EIU

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

### Общая информация

По оценке Минэкономразвития России, в 3 квартале 2018 темп роста ВВП снизился до 1,3 % г/г после 1,9 % г/г во 2 квартале. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. рост ВВП оценивается на уровне 1,6 % г/г. Положительный вклад в рост внесли промышленные виды деятельности (транспорт и связь), а также финансовая деятельность и сектор профессиональных услуг. По данным Минэкономразвития России, темп роста ВВП в целом за 2018 г. составит 1,8 %. По оценкам аналитиков МЭР, рост ВВП замедлится до 1,3% в 2019 г. с последующим ускорением до 3% к 2021 г. за счет увеличения инвестиций в основной капитал и реализации мер Правительства РФ

На фоне нестабильной макроэкономической ситуации, одним из наиболее серьезных рисков 2018 г. является прекращение притока иностранных средств на рынок ОФЗ. Причиной тому является сокращение разницы в ставках между Россией и западными рынками, а также возможное введение санкций США. За январь-сентябрь 2018 г. нерезиденты продали ОФЗ на сумму 322 млрд. рублей, а доля их участия на данном рынке сократилась на 6,5% и составила 26,6%. Усиление торговых противоречий между крупнейшими мировыми экономиками, а также опасениями инвесторов относительно финансовой стабильности в развивающихся странах оказывают сильное влияние на волатильность российской национальной валюты

По данным Росстата, в 2017 г. реальный ВВП вырос по сравнению с предыдущим годом на 1,8% в постоянных ценах 2011 г. На рост ВВП повлияло несколько факторов – рост цен на нефть, оптовой и розничной торговли, розничного кредитования, а также же промышленного производства

По анализу аналитиков, чистый отток капитала из России вырос в 2017 г. до 31,3 млрд долл. США, что превышает данный показатель за 2016 г. (19,8 млрд долл. США) более, чем в 1,5 раза. Прямые иностранные инвестиции в экономику России в 2017 г. увеличились вдвое по сравнению с 2016 г. и составили 23 млрд долл США

В условиях благоприятных фундаментальных факторов, определяющих курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар в сентябре-декабре 2018 г.

По мнению экспертов, санкционные условия и отток иностранного капитала стали основными факторами ослабления рубля на 7,3% в январе-августе 2018 г. в номинальном эффективном выражении. В октябре 2018 основным драйвером ослабления рубля являлось снижение цен на нефть. В целях обеспечения финансовой стабильности на валютном рынке Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила до конца 2018 г.

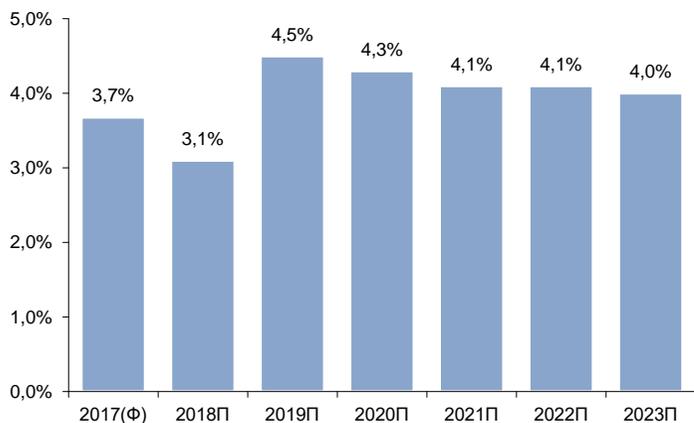
В ноябре 2016 г. с целью обеспечения роста нефтяных цен страны-члены ОПЕК приняли меры по заморозке добычи нефти на уровне 32,5 млн. баррелей в сутки, что привело к стабилизации цен на нефть в декабре 2016 г. на уровне 52,08 долл. за баррель. Ценовой коридор, в котором колебались котировки марки Brent в 2017 г., был на уровне от 44,78 долл. США/барр. до 66,87 долл. США/барр. Средняя цена нефти марки Brent за 2017 г. составила 54,72 долл. США/барр. Достигнутый максимум за 10 месяцев 2018 г. равен 86,07 долл. США/барр. Договоренность о продлении соглашения по ограничению добычи нефти между странами ОПЕК+ до конца 2018 г., как ожидается, поддержит цены на нефть до конца 2018 г.

В условиях исполнения Россией условий сделки ОПЕК+ производство сырой нефти и нефтяного (попутного) газа после снижения добычи в начале 2018 г. начиная с июня демонстрировало положительные годовые темпы роста. Улучшение годовых показателей нефтяной отрасли связано как с исчерпанием эффекта высокой базы первых месяцев 2017 г., так и с увеличением среднесуточной добычи нефти в результате изменения параметров соглашения ОПЕК+

На финансовую систему РФ в 2015-2017 гг. повлиял процесс отбора лицензий у неэффективных банков Центральным банком, в результате которого за период с января 2015 г. по декабрь 2016 г. ЦБ РФ было отозвано 190 банковских лицензий. В 2017 г. было отозвано 47 банковских лицензий, 7 банков подверглись реорганизации – наблюдается заметное смягчение политики ЦБ РФ по сокращению российского банковского сектора. Концентрация активов банковской системы продолжается, растет доля крупнейших банков (в первую очередь – контролируемые государством)

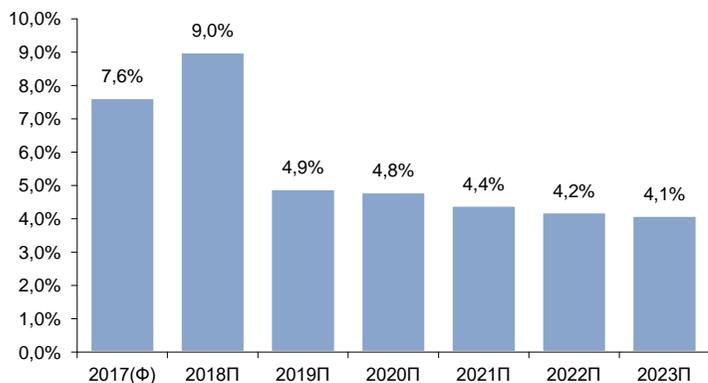
Инфляционная динамика способствовала постепенному смягчению денежно-кредитной политики ЦБ РФ и снижению ключевой ставки: с 7,75% в начале 2018 г. до 7,5% в сентябре 2018 г. (понижение на 25 б. п. в феврале, а затем в марте на 25 б. п. с последующим повышением в сентябре на 25 б. п.) решение о понижении было принято с целью стимулирования экономического развития и роста кредитования экономики. Повышение произошло в связи с изменением внешних условий, что существенно усилило проинфляционные риски

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



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

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



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

### Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным EIU, за 2017 г., общий рост потребительских цен составил 3,7%, темп роста потребительских цен в России в 2018 г. сократится до 3,1%
- ▶ По данным МЭР, инфляция в первой половине 2018 г. сохранялась на низком уровне 2,3%. В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре. При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке в ежемесячном выражении сохранится на уровне октября (0,4–0,5 % м/м). В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г
- ▶ Долгосрочный прогноз МЭР РФ предусматривает, что среднегодовой темп роста потребительских цен к 2030 г. сохранится на уровне 4,0%
- ▶ EIU оценивает темп роста цен производителей в России в 2018 г. на уровне 9,0%, ожидая стабилизацию на среднем уровне 4,5% в 2019-2023 гг.
- ▶ Согласно данным МЭР РФ, показатель добычи полезных ископаемых за 3 квартал 2018 г. увеличился, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, и составил 104,9%. Улучшение годовой динамики обрабатывающей промышленности в октябре 2018 г. достигло значения 2,7%
- ▶ Согласно данным МЭР РФ, промышленность выросла на 2,9% за 3 квартала 2018 г. Устойчиво положительные годовые темпы роста сохраняются в пищевой промышленности, деревообработке, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (преимущественно стройматериалов)

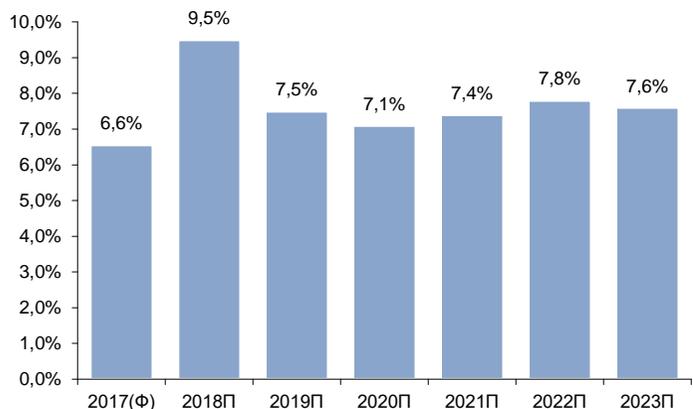
### Капитальные вложения

- ▶ По данным ЦБ РФ, за 9 мес. 2018 г. объем поступивших прямых инвестиций в Россию составил 5,7 млрд долл. США против 26,4 млрд долл. США за аналогичный период 2017 г.
- ▶ Согласно оценкам аналитиков МЭР, во 2 квартале 2018 г. продолжилось замедление роста инвестиций в основной капитал – до 2,8 % после 3,6 % в 1 квартале 2018 г. и 4,4 % в 2017 г. На рост инвестиций в основной капитал в 2018 г. оказывает негативное влияние ухудшение настроений бизнеса, обусловленное повышенной волатильностью на финансовых рынках начиная с апреля. Во втором полугодии инвестиции в основной капитал продолжат расти умеренными темпами. Итоговый рост на конец 2018 г. прогнозируется на уровне 2,9 %

### Платежный баланс

- ▶ Согласно данным Федеральной таможенной службы (ФТС), в 2017 г. внешнеторговый оборот России составил 587,6 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабром 2016 г. увеличился на 24,7%
- ▶ Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 90,6 млрд долл. США за, что на 26,5 млрд долл. США больше, чем в 2016 г.
- ▶ По данным МЭР, прогнозируемое увеличение импорта на фоне опережающего роста инвестиционного спроса станет основным фактором сокращения положительного сальдо текущего счета с 5,8 % ВВП, ожидаемых в 2018 г., до 1,1-2,0 % ВВП в 2021-2024 гг.

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



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

### Динамика курсов доллара США и евро в 2016-2018 гг.



Источник: Данные ЦБ РФ

### Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ EIU оценивает в 2018 г. увеличение реальной заработной платы на уровне 6,4% по сравнению с 2016 г. В 2019 и 2020 гг. рост реальных заработных плат ожидается на уровне 2,5% и 2,7% соответственно
- ▶ В 2017 г. денежные доходы на душу населения в среднем составили 31 475 рублей (рост на 2,4% к 2016-му), среднемесячная начисленная заработная плата – 39 085 рублей (+7,2% год к году), а реальная зарплата выросла на 3,4%
- ▶ По оценке Росстата, темп роста реальной заработной платы в январе-августе 2018 г. составил 8,4%. Существенное увеличение темпов роста заработных плат связано в первую очередь с достижением в 2018 г. соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы
- ▶ Несмотря на благоприятную ситуацию на рынке труда, рост потребительского спроса в 3 квартале 2018 замедлился. В июле–сентябре годовые темпы роста оборота организаций розничной торговли и общественного питания последовательно снизились. Сохраняется тенденция к замедлению продаж легковых автомобилей. Потребительский спрос в последние месяцы сдерживается снижением потребительской уверенности

### Валютный курс

- ▶ С учетом ослабления в начале октября 2018 г. по итогу 10 месяцев 2018 г. курс российской валюты остался на прежнем уровне 65,8 рублей за долл. США и 74,8 рублей за Евро
- ▶ За 10 месяцев 2018 г. произошло ослабление курса национальной валюты умеренными темпами, этому способствовала политика санкций США в отношении РФ и нестабильная ситуация на международных развивающихся рынках. Снижение цены на нефть в октябре 2018 г. оказывало негативное влияние на стоимость рубля

**10 месяцев 2018 г. характеризуются продолжением тенденции стабилизации экономики России. Ускорение роста ВВП обусловлено сельским хозяйством. Ключевыми факторами, негативно влияющими на экономическую ситуацию, эксперты называют отток капитала, увеличение инфляции и охлаждение потребительской активности**

## Краткая характеристика региона (1/2)

### Герб Московской области



Источник: Открытые источники

### Схема Московской области



Источник: Открытые источники

### Основная информация

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

- ▶ Климат: умеренно континентальный

### Экономика

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

## Краткая характеристика региона (2/2)

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

### Транспорт

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

### Краткая характеристика г. Егорьевск

#### Основная информация

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

#### Экономика

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

#### Транспорт

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

### Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

### Анализ рынка торговой недвижимости Московской области

#### Основные тенденции

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

- ▶ Формат подмосковных торговых центров меняется в зависимости от удаления от г. Москвы. Так, зону до 10 км от столицы можно назвать поясом гипермаркетов и суперрегиональных ТЦ, в среднем поясе преобладают районные и микрорайонные торговые центры. На удалении более 30 км от г. Москвы также в большей степени представлен формат районных и микрорайонных торговых центров, при этом здесь функционирует большое количество некачественных, морально устаревших торговых объектов

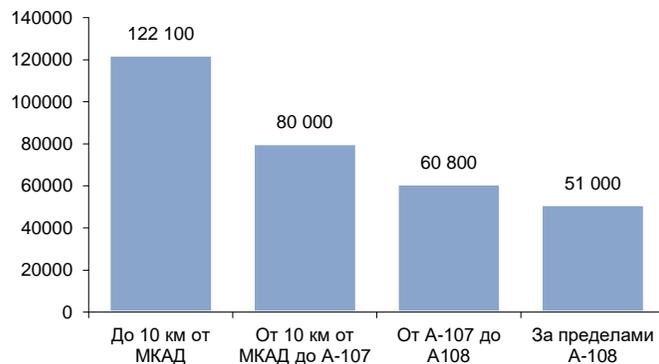
#### Вакантность

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

#### Прогноз

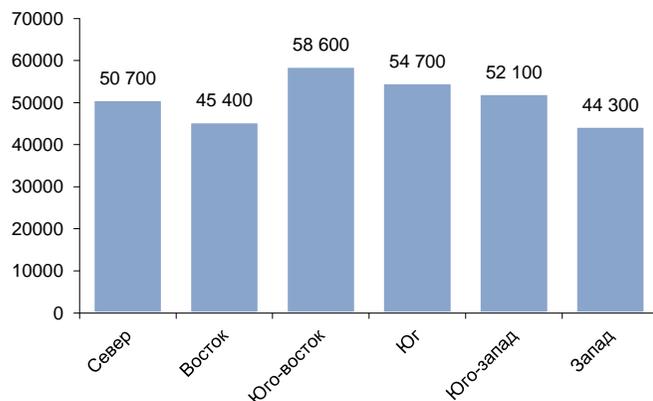
- ▶ Согласно анализу рынка торговой недвижимости Москвы, проведенного компанией Colliers International, до конца 2018 г. в Московском регионе ожидается ввод еще пяти торговых центров, совокупной арендопригодной площадью более 121 тыс. кв. м. Однако открытие некоторых из них может быть перенесено на 2019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

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



Источник: ООО «ПФК»

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



Источник: ООО «ПФК»

### Коммерческие условия

- ▶ Чаще всего арендные ставки номинируются в рублях (в среднем на срок от трех месяцев и выше), либо фиксируется валютный коридор. Еще большее распространение получила арендная ставка в виде процента с товарооборота, ограниченная коэффициентом эффективности продаж
- ▶ Согласно Сводному обзору стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам I квартала 2018 года, подготовленного компанией ООО «ПФК»:
  - при максимальном удалении от МКАД в пределах московского региона цена предложения торговой недвижимости снижается в среднем на 58,23% относительно объектов, расположенных в пределах 10 км от МКАД
  - минимальное значение стоимости торговой недвижимости за пределами А-108 представлено в западном направлении 44 300 руб./кв. м с НДС. Максимальное значение в юго-восточном направлении – 58 600 руб./кв. м с НДС. Среднее значение стоимости торговой недвижимости в рассматриваемой экономической зоне составляет 50 500 руб./кв. м с НДС
- ▶ Анализ рынка, проведенный Исполнителем, показал, что на Дату оценки минимальная цена предложения о продаже торговой недвижимости в Московской области составила 52 379 руб./кв. м, максимальная – 78 850 руб./кв. м. Средняя цена предложений о продаже в регионе – 63 312 руб./кв. м. Отдельно стоит отметить, что в анализ включены города на удалении более 50 км от г. Москвы
- ▶ Анализ рынка, проведенный Исполнителем, показал, что минимальная ставка аренды торговой недвижимости в Московской области на Дату оценки составила 1 200 руб./кв. м/год, максимальная – 14 160 руб./кв. м/год. Средняя ставка находилась на уровне 6 107 руб./кв. м/год. Отдельно стоит отметить, что в анализ включены города на удалении более 50 км от г. Москвы

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

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

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Ссылка на объявление
г. Луховицы, ул. Мира, 23а	1 080,2	60 000 000	55 545	<a href="https://luhovicy.cian.ru/sale/commercial/203381452/">https://luhovicy.cian.ru/sale/commercial/203381452/</a>
г. Воскресенск, ул. Ленинская, 22	2 140,0	150 000 000	70 093	<a href="https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/1441535/">https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/1441535/</a>
г. Ступино, Жилево рп, ул. Кирова, 2	475,0	28 999 999	61 053	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/205411210/">https://www.cian.ru/sale/commercial/205411210/</a>
Никоновское с/пос, Заворово село, 86	428,0	29 500 000	68 925	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/157260852/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/157260852/</a>
г. Сергиев Посад, Валовая ул., 10	619,0	39 000 000	63 005	<a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/204966521/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/204966521/</a>
г. Сергиев Посад, Новоугличское ш., 75	1 474,0	83 500 000	56 649	<a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/204068884/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/204068884/</a>
Ганусовское с/пос, Рылеево поселок, 6	2 291,0	120 000 000	52 379	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/205411498/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/205411498/</a>
г. Наро-Фоминск, ул. Маршала Жукова, 148	1 078,0	85 000 000	78 850	<a href="https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/183732301/">https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/183732301/</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>52 379</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>78 850</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>63 312</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

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

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес. с НДС	Стоимость, руб./кв. м/год с НДС	Источник
г. Ногинск, Промплощадка № 1 территория, с1	1 500	450 000	3 600	<a href="https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/194768388/">https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/194768388/</a>
г. Раменское, ул. Михалевича, 116а	1 000	500 000	6 000	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/195910844/">https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/195910844/</a>
г. Ногинск, ул. Рогожская, 83	500	450 000	10 800	<a href="https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/196552138/">https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/196552138/</a>
Коломенский городской округ, Черкизово село	234	23 400	1 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190858772/">https://www.cian.ru/rent/commercial/190858772/</a>
Наро-Фоминский городской округ, Селятино рп	1 000	300 000	3 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/13331861/">https://www.cian.ru/rent/commercial/13331861/</a>
г. Электросталь, Северная ул., 9	1 600	800 000	6 000	<a href="https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/167316847/">https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/167316847/</a>
г. Кубинка, Железнодорожная ул., 1Ас9	1 000	300 000	3 600	<a href="https://kubinka.cian.ru/rent/commercial/187800623/">https://kubinka.cian.ru/rent/commercial/187800623/</a>
г. Дмитров, Советская площадь, 2	100	50 000	6 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/200905561/">https://www.cian.ru/rent/commercial/200905561/</a>
г. Солнечногорск, Красная ул., 154	100	118 000	14 160	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/163545776/">https://solnechnogorsk.cian.ru/rent/commercial/163545776/</a>
<b>Минимальное значение</b>			<b>1 200</b>	
<b>Максимальное значение</b>			<b>14 160</b>	
<b>Среднее значение</b>			<b>6 107</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

# Анализ рынка земельных участков под коммерческую застройку Московской области

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

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

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Московская область, Дмитровский район, Дмитров, улица Березовая	820	2 000 000	2 439	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/202303767/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/202303767/</a>
Московская область, Дмитровский район, пос. Фабрики Первое Мая, 1Б	600	3 000 000	5 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/205096137/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/205096137/</a>
Московская область, Дмитровский район, Дмитров, Комсомольская улица, 26	1 570	5 000 000	3 185	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/202302892/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/202302892/</a>
Московская область, Ступино городской округ, пос. Усады	2 000	14 200 000	7 100	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/204564126/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/204564126/</a>
Московская область, Орехово-Зуево городской округ, пос. Новый Снопок	610	3 200 000	5 246	<a href="https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/203431180/">https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/203431180/</a>
Московская область, Егорьевский район, Егорьевск, улица Степана Разина	830	5 500 000	6 627	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/19562501/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/19562501/</a>
Московская область, Клинский район, Клин	1 500	6 500 000	4 333	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/201962154/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/201962154/</a>
Московская область, Егорьевск городской округ, д. Станинская	3 500	15 500 000	4 429	<a href="https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/200472768/">https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/200472768/</a>
Московская область, Клинский район, Высоковск	5 600	52 000 000	9 286	<a href="https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/204404591/">https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/204404591/</a>
Московская область, Клинский район, Клин, улица Маяковского	13 900	70 000 000	5 036	<a href="https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/153121205/">https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/153121205/</a>
Московская область, Клинский район, Клин, улица Чайковского	260	1 350 000	5 192	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/198572783/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/198572783/</a>
Московская область, Клинский район, Клин	2 900	17 000 000	5 862	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/205834238/">https://www.cian.ru/sale/commercial/205834238/</a>
Московская область, Клин городской округ, д. Полуханово, 4	4 600	25 000 000	5 435	<a href="https://yegoryevsk.cian.ru/sale/commercial/164094212/">https://yegoryevsk.cian.ru/sale/commercial/164094212/</a>
<b>Минимальная стоимость</b>			<b>2 439</b>	
<b>Максимальная стоимость</b>			<b>9 286</b>	
<b>Средняя стоимость</b>			<b>5 321</b>	

Источник: Анализ Исполнителя

## Анализ рынка земельных участков под коммерческую застройку Московской области

### Общая информация и основные тенденции

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

### Спрос и предложение

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

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

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

### Коммерческие условия

- ▶ Анализ рынка, проведенный Исполнителем, показал, что на Дату оценки минимальная цена предложения по продаже земельного участка под коммерческую застройку в Московской области на составила 2 439 руб./кв. м, максимальная – 9 286 руб./кв. м. Средняя цена составила 5 321 руб./кв. м. Отдельно стоит отметить, что в анализ включены города, находящиеся на удалении более 50 км от г. Москвы

	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>	
▶ Общая методология оценки	39
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	45
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в составе Объекта оценки	46
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	52
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом	60
<b>Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки</b>	72
<b>Приложения</b>	74

### Общий подход к оценке

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

### Термины и определения

#### Общие понятия оценки (ФСО №1)

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

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

#### Термины и определения, используемые в отчете

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

#### Подходы к оценке (ФСО №1)

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

### Виды стоимости (135-ФЗ)

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

### Основные этапы оценки (ФСО №1)

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

### Теория оценки

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

### Затратный подход

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

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

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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$П_{дев}$  – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ( $П_{дев}$ )

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

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

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

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

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

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

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

### Сравнительный подход

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

### Доходный подход

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

### Методология определения стоимости прав на земельный участок

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

▶ Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов

▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Обоснование применимости подходов к оценке

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

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

#### ▶ Затратный подход

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

#### ▶ Сравнительный подход

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

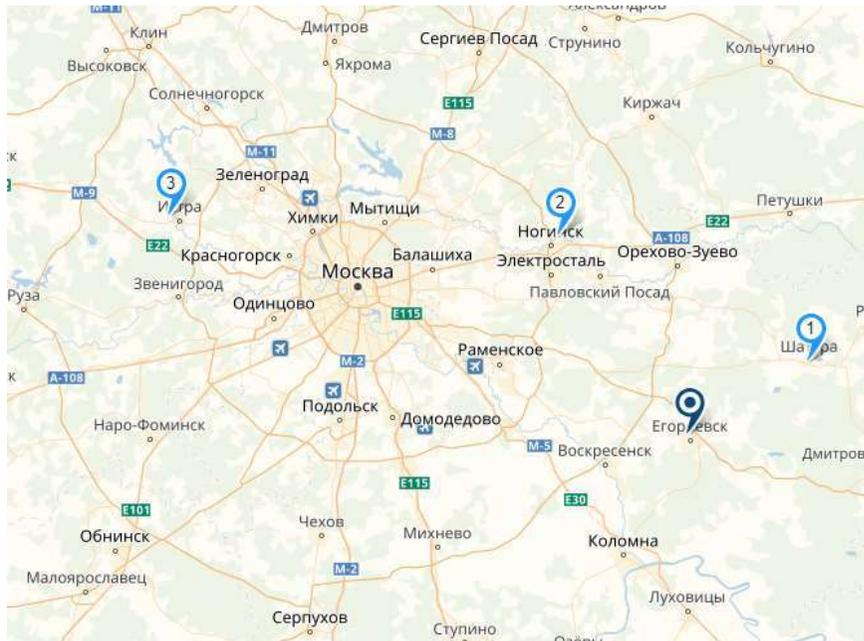
#### ▶ Доходный подход

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

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

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

## Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники.

Оцениваемый объект (б/н) : МО, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4  
Объект-аналог №1 (метка 1) : МО, г. Шатура, ул. Советская, д. 32  
Объект-аналог №2 (метка 2) : МО, г. Ногинск, ул. Ремесленная  
Объект-аналог №3 (метка 3) :МО, г. Истра, ул. Урицкого

## 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:

**21 683 000 руб., НДС не облагается**

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Местоположение</b>	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская	Московская область, г. Шатура, ул. Советская, д. 32	Московская область, г. Ногинск, ул. Ремесленная	Московская область, г. Истра, ул. Урицкого
<b>Численность населенного пункта, тыс. чел.</b>	73	32	103	34
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	5 216	800	1 000	3 000
<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	под строительство торгового центра	под размещение медцентра или объектов питания	под строительство магазина или придорожного бизнеса
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "по границе"	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
<b>Передаваемые права</b>	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Дата предложения</b>	23.04.2019	текущая	текущая	текущая
<b>Цена предложения за объект, руб., с НДС/НДС не облагается**</b>		4 000 000	5 500 000	15 000 000
<b>Цена, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается</b>		5 000	5 500	5 000
<b>Контакты</b>		7 915 363-42-02	7 916 830-60-26	7 985 332-28-27
<b>Источник*</b>		<a href="https://shatura.cian.ru/sale/commercial/189655858/">https://shatura.cian.ru/sale/commercial/189655858/</a>	<a href="https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/205740860/">https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/205740860/</a>	<a href="https://istra.cian.ru/sale/commercial/204587894/">https://istra.cian.ru/sale/commercial/204587894/</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>5 500</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	5 500	5 000
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 000	5 500	5 000
<b>Дата предложения</b>	23.04.2019	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		5 000	5 500	5 000
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		-13,5%	-13,5%	-13,5%
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 325	4 758	4 325
<b>Местоположение</b>	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская	Московская область, г. Шатура, ул. Советская, д. 32	Московская область, г. Ногинск, ул. Ремесленная	Московская область, г. Истра, ул. Урицкого
<b>Численность населенного пункта, тыс. чел.</b>	73	32	103	34
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		8,0%	-4,0%	8,0%
<b>Площадь земельного участка, кв. м</b>	5 216	800	1 000	3 000
<i>Корректировка на площадь, %</i>		-14,5%	-14,5%	-5,1%
<b>Вид разрешенного использования</b>	для размещения объектов торговли	под строительство торгового центра	под размещение медцентра или объектов питания	под строительство магазина или придорожного бизнеса
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
<b>Наличие коммуникаций</b>	условно "по границе"	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка (продолжение)				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая корректировка, %		-20,0%	-32,0%	-10,6%
Общая корректировка, рассчитанная по модулю (без учета корректировки на торг), %		22,5%	18,5%	13,1%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</b>		<b>3 993</b>	<b>3 904</b>	<b>4 432</b>
<b>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</b>		0,254	0,309	0,437
<b>Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, руб./кв. м, НДС не облагается</b>		<b>4 157</b>		
<b>Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, руб., НДС не облагается</b>		<b>21 683 000</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

## Обоснование введенных корректировок

### Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** так как в качестве индикатора стоимости были использованы цены предложения по аналогам, то Исполнитель счел необходимым применить корректировку на снижение цены в процессе торга. Данная корректировка была сделана на основании информации, полученной из справочника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («Справочник рыночных корректировок. СРК», 2018 г., стр. 102, табл. 63). Среднее значение скидки на торг на цены предложений для земельных участков, расположенных в Московской области, составляет минус 13,5%

### Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** все объекты-аналоги имеют различное с Объектом оценки местоположение (города не сопоставимы по численности населенных пунктов), следовательно требуется применение корректировки. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», 2017 г., стр. 89, табл. 37). Подробный расчет корректировки приведен в таблице далее
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», 2017 г., стр. 199, рис. 73):
  - Уравнение регрессии имеет следующий вид:  $Y = 1,9287 * X^{-0,095}$
  - Для объекта-аналога №1 корректировка составила минус 14,5%, для объекта-аналога №2 – минус 14,5%, для объекта-аналога №3 – минус 5,1%. Подробный расчет корректировки приведен далее
- ▶ **Корректировка на категорию и назначение земель:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют сопоставимую категорию и назначение земель, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, Исполнитель принимал условное наличие коммуникаций по границе. Центральные коммуникации у оцениваемого объекта проходят по границе как и у объектов-аналогов, в связи с чем, корректировка не применялась

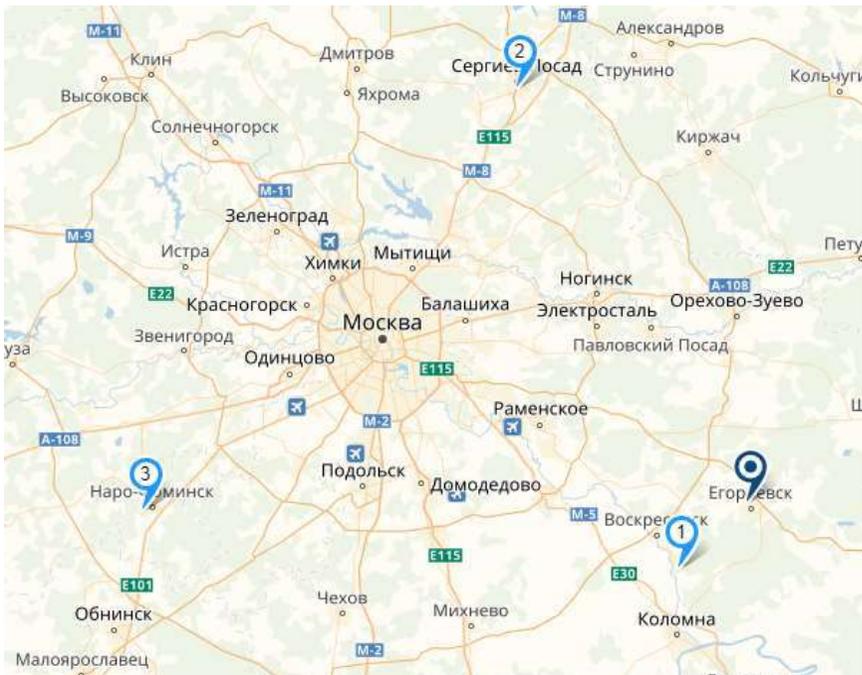
Корректировка на площадь для оцениваемого земельного участка				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	5 216	800	1 000	3 000
Коэффициент	0,86	1,00	1,00	0,90
<b>Корректировка на площадь, %</b>		<b>-14,5%</b>	<b>-14,5%</b>	<b>-5,1%</b>

Источник: Анализ FCG

Корректировка на численность населения				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Численность населения, тыс. чел.	73	32	103	34
Диапазон численности населения	60-90	25-40	90-135	25-40
Корректирующий коэффициент		1,08	0,96	1,08
<b>Корректировка на площадь, %</b>		<b>8,0%</b>	<b>-4,0%</b>	<b>8,0%</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. Воскресенск, ул. Ленинская, д. 22

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

Объект-аналог №3 (метка 3) :МО, г. Наро-Фоминск, ул. Маршала Жукова, д. 148

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

- ▶ В рамках сравнительного подхода рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта оценивалась методом корректировок, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым объектом
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблице далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на схеме
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Расчет рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом приведен далее

## Краткое описание оцениваемого объекта и объектов-аналогов

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Фото</b>				
<b>Местоположение</b>	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4	Московская область, г. Воскресенск, ул. Ленинская, д. 22	Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Кооперативная, д. 2	Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Маршала Жукова, д. 148
<b>Численность населенного пункта, тыс. чел.</b>	73	94	103	62
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<b>Общая площадь, кв. м</b>	3 320,9	2 140,0	483,0	1 078,0
<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	2 017,0	346,0	775,0
<b>Передаваемые права на земельный участок</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<b>Наличие коммуникаций</b>	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение
<b>Наличие особых условий</b>	отсутствуют	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
<b>Дата предложения</b>		текущее	текущее	текущее
<b>Цена предложения, руб., с НДС</b>		150 000 000	35 000 000	85 000 000
<b>Цена предложения, руб./кв. м, с НДС</b>		70 093	72 464	78 850
<b>Ссылка*</b>		7 926 755-73-52, <a href="https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/1441535/">https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/1441535/</a>	7 909 974-00-66, <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/168447047/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/168447047/</a>	7 925 540-54-67, <a href="https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/183732301/">https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/183732301/</a>

Источники: Анализ Исполнителя

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

Определение рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Цена предложения, руб., с НДС</b>		150 000 000	35 000 000	85 000 000
<b>Площадь, кв. м</b>		2 140	483	1 078
<b>Передаваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество прав, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		150 000 000	35 000 000	85 000 000
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		150 000 000	35 000 000	85 000 000
<b>Особые условия</b>	отсутствуют	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия предложения</i>		-12,5%	-12,5%	-12,5%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		131 317 862	30 640 834	74 413 455
<b>Дата предложения</b>	23.04.2019	текущее	текущее	текущее
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		131 317 862	30 640 834	74 413 455
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		-10,3%	-10,3%	-10,3%
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		117 792 122	27 484 828	66 748 869
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		55 043	56 904	61 919
<b>Местоположение</b>	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4	Московская область, г. Воскресенск, ул. Ленинская, д. 22	Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Кооперативная, д. 2	Московская область, г. Наро- Фоминск, ул. Маршала Жукова, д. 148
<b>Численность населенного пункта, тыс. чел.</b>	73	94	103	62
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-4,0%	-4,0%	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		52 841	54 628	61 919
<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>		52 841	54 628	61 919
<b>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</b>		2 611	3 551	3 541
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		55 452	58 180	65 460

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>		55 452	58 180	65 460
<b>Наличие коммуникаций</b>	электричество, водопровод, отопление, канализация, газоснабжение			
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	3 320,9	2 140,0	483,0	1 078,0
<i>Корректировка на площадь объекта, коэффициент</i>		-5,5%	-22,0%	-13,5%
<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>52 397</b>	<b>45 369</b>	<b>56 616</b>
<b>Состояние отделки</b>	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
<i>Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		<b>52 397</b>	<b>45 369</b>	<b>56 616</b>
<i>Общая корректировка, %</i>		-5,8%	-21,1%	-9,0%
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торг)</i>		13,2%	30,9%	18,0%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,462	0,198	0,340
<b>Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости, руб./кв. м, с НДС</b>	<b>52 440</b>			
<b>Рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта, руб., округленно, с НДС</b>	<b>174 149 000</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	174 149 000	
2	Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	21 683 000	Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в рамках сравнительно подхода приведено в текущем разделе
3	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	152 466 000	
4	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	127 055 000	п. 3 / 1,18
5	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	148 738 000	п. 2 + п. 4
	<b>Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб., без НДС</b>	<b>148 738 000</b>	

Источники: Анализ Исполнителя

## Обоснование введенных корректировок

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

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** все объекты, которые использовались в качестве объектов-аналогов, представлены к продаже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку. По данным специалистов риэлтерских компаний Московской области, период поиска арендаторов может составить порядка шести месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, новый собственник недополучит 50% годового дохода (6 месяцев из 12). Подробный расчет корректировки приведен далее
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** объекты-аналоги экспонировались на Дату оценки, поэтому корректировка не вводилась
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, 289, табл. 168, 178) скидки при продаже офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков составляют от 8,8% до 9,8%. К расчету было принято среднее значение, таким образом величина скидки на торг составила 9,3%

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

- ▶ **Корректировка на местоположение:** все объекты-аналоги имеют различное с Объектом оценки местоположение (города не сопоставимы по численности населенных пунктов), следовательно требуется применение корректировки. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 100, табл. 25). Подробный расчет корректировки приведен в таблице далее
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** все объекты-аналоги расположены на 1-й линии застройки, так же, как и оцениваемый объект, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** оцениваемый объект и все объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо ввести корректировку на разницу в площади земельного участка. Расчет и описание данной корректировки приведен далее
- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** оцениваемое здание расположено на земельном участке в собственности, так же как и здания объектов-аналогов, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, подключены к основным коммуникациям, в связи с чем применение корректировки не требуется

### Обоснование введенных корректировок (продолжение)

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

- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации, получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 187, рис. 48). Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

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

где:

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

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги и оцениваемый объект принадлежат к одному и тому же типу недвижимости – здания торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на инженерно-физическое состояние объекта:** оцениваемый объект и все объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки оцениваемого объекта и объектов-аналогов. У оцениваемого объекта и у объектов-аналогов отделка в рабочем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

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

### ▶ Корректировка на площадь

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	3 321	2 140	483	1 078
Коэффициент	0,61	0,64	0,78	0,70
<b>Корректировка на площадь, %</b>		<b>-5,5%</b>	<b>-22,0%</b>	<b>-13,5%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### ▶ Корректировка на местоположение

Корректировка на численность населения				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Численность населения, тыс. чел.	73	94	103	62
Диапазон численности населения	60-90	90-135	90-135	60-90
Корректирующий коэффициент		0,96	0,96	1,00
<b>Корректировка на площадь, %</b>		<b>-4,0%</b>	<b>-4,0%</b>	<b>0,0%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса				
Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		150 000 000	35 000 000	85 000 000
Площадь зданий, кв. м (Sзд)	3 320,9	2 140,0	483,0	1 078,0
Площадь земельного участка, кв. м (Sзу)	5 216,0	2 017,0	346,0	775,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,57	0,94	0,72	0,72
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		0,63	0,85	0,85
Удельный показатель рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, руб./кв. м, с учетом НДС (Cзу)	4 157			
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. (K = ΔS'i * Cзу)		2 611	3 551	3 541

Источники: Анализ Исполнителя

### ▶ Корректировка на особые условия

Определение корректировки на особые условия						
Название	Ед. изм.	2019	2020	2021	2022	2023
Условный операционный доход оцениваемого объекта	тыс. руб.	50	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
Ставка дисконтирования*	%	15,67%				
Период дисконтирования	-	0,35	1,19	2,19	3,19	4,19
Фактор дисконтирования		0,95	0,84	0,73	0,63	0,54
Дисконтированные денежные потоки оцениваемого объекта	тыс. руб.	48	86	76	67	59
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	95	86	76	67	59
Текущая стоимость денежных потоков оцениваемого объекта	тыс. руб.	334				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	382				
<b>Корректировка на особые условия, %</b>		<b>-12,5%</b>				

Источники: Анализ Исполнителя

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

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтирования денежных потоков

### *Параметры модели дисконтирования*

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

### *Период прогнозирования*

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2023 г. (5 лет - общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 252 дня, так как Датой оценки является 23.04.2019 г. Таким образом, прогнозный период длится с 23.04.2019 г. по 31.12.2023 г., постпрогнозный период приходится на 2024 г.

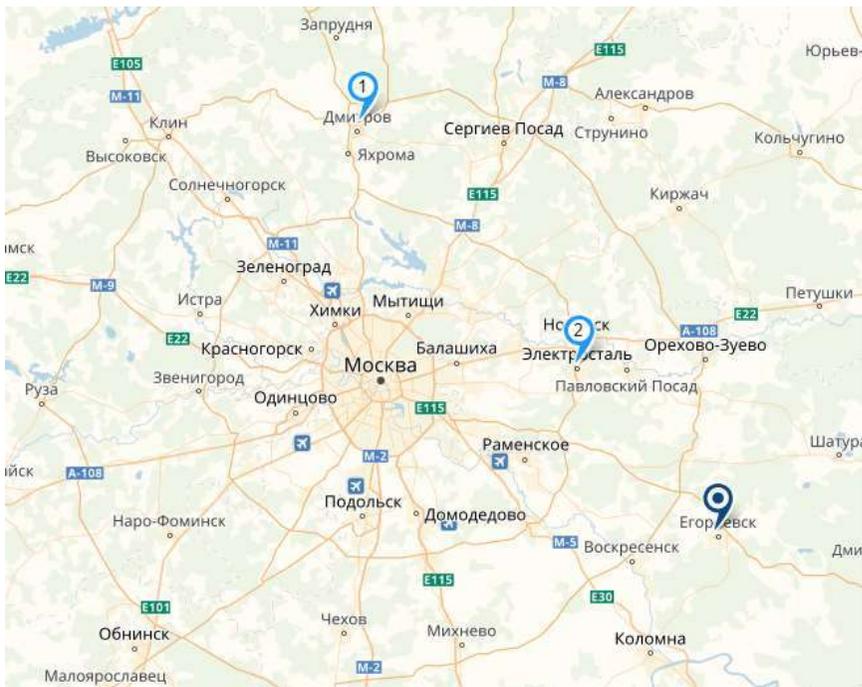
### *Постпрогнозный период*

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

### *Общие предположения по оцениваемому объекту*

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

## Схема расположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники.

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

Объект-аналог №1 (метка 1) : МО, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д. 100

Объект-аналог №2 (метка 2) : МО, г. Дмитров, ул. Московская, д. 29

Объект-аналог №3 (метка 3) : МО, г. Электросталь, ул. Ленина, д. 27

## Расчет величины ставки аренды оцениваемого объекта доходным подходом

- ▶ Расчет величины ставки аренды оцениваемого объекта площадью 3 320,9 кв. м производился методом корректировок, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с оцениваемым объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения торгового назначения, наиболее сопоставимые с помещениями оцениваемого объекта
- ▶ Величина ставки аренды оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного относительного показателя цены: руб./кв. м в месяц
- ▶ Таким образом, ставка аренды, составила:  
**8 327 руб./кв. м/год, с НДС, КУ отдельно**
- ▶ Расчет величины ставки аренды приведен в таблице далее

# Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом (3/12)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

## 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. Дмитров, ул. Профессиональная, д. 100	Московская область, г. Дмитров, ул. Московская, д. 29	Московская область, г. Электросталь, ул. Ленина, д. 27
<b>Численность населенного пункта, тыс. чел.</b>	73	68	68	158
<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	450,0	250,0	140,0
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<b>Ставка аренды, руб./мес., с НДС</b>		324 000	200 000	120 120
<b>Ставка аренды, руб./год/кв. м, с НДС</b>		8 640	9 600	10 296
<b>Условия аренды</b>	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
<b>Этаж расположения</b>	1,2 этажи	2 этаж	1 этаж	1 этаж
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Тип планировки</b>	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
<b>Состояние отделки</b>	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
<b>Дата предложения</b>		текущая	текущая	текущая
<b>Контакты</b>		7 915 226-01-03	7 929 512-81-80	7 916 334-46-60
<b>Источник*</b>		<a href="https://dmitrov.cian.ru/rent/commercial/202560879/">https://dmitrov.cian.ru/rent/commercial/202560879/</a>	<a href="https://dmitrov.cian.ru/rent/commercial/150640154/">https://dmitrov.cian.ru/rent/commercial/150640154/</a>	<a href="https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/205126735/">https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/205126735/</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>		8 640	9 600	10 296
<b>Площадь, кв. м</b>		450,0	250,0	140,0
<b>Качество передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		8 640	9 600	10 296
<b>Условия финансирования</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		8 640	9 600	10 296
<b>Условия аренды</b>	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно	КУ отдельно
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		8 640	9 600	10 296
<b>Дата предложения</b>		текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		8 640	9 600	10 296
<b>Тип цены</b>		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		-9,2%	-9,2%	-9,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		7 845	8 717	9 349
<b>Местоположение</b>	Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4	Московская область, г. Дмитров, ул. Профессиональная, д. 100	Московская область, г. Дмитров, ул. Московская, д. 29	Московская область, г. Электросталь, ул. Ленина, д. 27
<b>Численность населенного пункта, тыс. чел.</b>	73	68	68	158
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-9,0%
<b>Линия застройки</b>	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	3 320,9	450,0	250,0	140,0
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Тип объекта</b>	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании, торговое	помещение в нежилом здании, торговое	помещение в нежилом здании, торговое
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-

# 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	2 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Наличие парковки</b>	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Тип планировки</b>	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Общая корректировка, %</b>		-9,2%	-9,2%	-18,2%
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (с учетом корректировки на торгов)</i>		9,2%	9,2%	18,2%
<b>Стоимость 1 кв. м после процентной корректировки, руб./год</b>		7 845	8 717	8 508
<b>Состояние отделки</b>	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
<i>Корректировка, руб./кв. м/год</i>		-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год</b>		<b>7 845</b>	<b>8 717</b>	<b>8 508</b>
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю</i>		9,2%	9,2%	18,2%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,399	0,399	0,202
<b>Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС</b>		<b>8 327</b>		

Источники: Анализ Исполнителя

### Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду

Площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади*	Арендопригодная площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС	Потенциальный валовый доход, руб./год, с НДС
3 320,9	0,86	2 856,0	8 327,0	23 781 695

Источник: Анализ Исполнителя

\*<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1520-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-07-2018-goda>

## Обоснование введенных корректировок

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

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на условия аренды:** данная корректировка не применялась, так как условия аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны (коммунальные услуги и эксплуатационные расходы включены в ставку)
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** объекты-аналоги экспонировались на Дату оценки, поэтому корректировка не вводилась
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, табл. 168). К расчету было принято среднее значение, таким образом величина скидки на торг составила 9,2%

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

- ▶ **Корректировка на местоположение:** все объекты-аналоги имеют различное с Объектом оценки местоположение (города не сопоставимы по численности населенных пунктов), следовательно требуется применение корректировки. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 101, табл. 26). Подробный расчет корректировки приведен в таблице далее
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** все объекты-аналоги расположены на 1-й линии застройки, так же, как и оцениваемый объект, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** оцениваемый объект представляет собой торговое помещение общей площадью 3 320,9 кв. м, смешанной планировки. Возможно деление площадей разной квадратуры. Таким образом, возможны различные варианты арендуемых площадей, которые будут сопоставимы с любым из объектов-аналогов, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги и оцениваемый объект принадлежат к одному и тому же типу помещений – нежилое помещение торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этаж:** оцениваемый объект обеспечен арендопригодными помещениями на различных этажах. Таким образом, возможны различные варианты арендуемых площадей, которые будут сопоставимы с любым из объектов-аналогов, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** оцениваемый объект, так же как и все объекты-аналоги, обеспечен парковкой перед зданием, в котором расположены сдаваемые в аренду помещения, введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на тип планировки:** оцениваемый объект, так же как и все объекты-аналоги, имеет смешанную планировку, введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки оцениваемого объекта и объектов-аналогов. У оцениваемого объекта и у всех объектов-аналогов отделка в рабочем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

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

### ► Корректировка на местоположение

#### Корректировка на численность населения

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Численность населения, тыс. чел.	73	68	68	158
Диапазон численности населения	60-90	60-90	60-90	135-200
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,91
<b>Корректировка на площадь, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-9,0%</b>

Источник: Анализ Исполнителя

## Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

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

## Прогноз уровня загрузки

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

## Прогноз расходов

- ▶ Согласно рыночным данным, опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., 2017 г., стр. 229, табл. 75) по мнению оценщиков средняя величина операционных расходов составляет 17,8% от потенциального валового дохода и 16,8% по мнению сотрудников банков. В рамках данного анализа к расчету принимается среднее значение в 17,3%
- ▶ К операционным расходам отнесены: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода, т.е. статистический анализ проводился на основании ставок аренды, которые не включают коммунальные платежи. Величину операционных расходов получаем путем умножения ставки расходов на потенциальный валовой доход, она составит 4 114 233 руб./год (23 781 695руб. \* 17,3%)

## Расчет ставки дисконтирования

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

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

где:

- $R_{\text{об}}$  – общий коэффициент дисконтирования
  - $R_{\text{б.р.}}$  – безрисковая ставка дохода
  - $R_{\text{р}}$  – премия за специфический риск
  - $R_{\text{н.л.}}$  – премия за низкую ликвидность
  - $R_{\text{и.м.}}$  – премия за инвестиционный менеджмент
- ▶ Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-46020-АД, принять за уровень безрисковой ставки, среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату, максимально близкую к Дате оценки (19.04.2019 г.), с датой погашения 06 февраля 2036 г., средняя доходность по ним составила 8,46%
  - ▶ Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,63%

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

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

где:

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

- В рамках оценки данного объекта период экспозиции был определен на основании данных, опубликованных в Сборнике рыночных корректировок под ред. Яскевич Е. Е. (СРК-2018, 2018 г., стр. 103, табл. 64) согласно которому средние сроки экспозиции торговых зданий и помещений в Московской области лежат в диапазоне от 5 до 8 мес. Согласно данным Ассоциации «Статриэлт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1510-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2018-goda>) сроки экспозиции для торговых и развлекательных зданий и помещений лежат в диапазоне от 4 до 9 мес. К расчету было принято среднее значение, которое составило 6 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,58%
- Премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%

## Размер вознаграждения за управление

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

Источники: Анализ Исполнителя

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,32%

## Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,46%
Премия за специфический риск	1,63%
Премия за низкую ликвидность	4,23%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
<b>Итоговая ставка дисконтирования</b>	<b>15,32%</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Расчет ставки капитализации

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

### Расчет стоимости реверсии и терминальной стоимости

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

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

где: C – стоимость реверсии

ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода

R - ставка капитализации

g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогнозном периоде

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

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

Параметр	Годовое значение	23.04.2019-31.12.2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,3%	4,1%	4,1%	4,0%	4,0%
<b>Потенциальный валовый доход от сдачи торговых площадей в аренду, руб. в год, с НДС</b>	<b>23 781 695</b>	<b>16 419 143</b>	<b>24 804 308</b>	<b>25 821 285</b>	<b>26 879 958</b>	<b>27 955 156</b>	<b>29 073 362</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>15 384 737</b>	<b>23 241 637</b>	<b>24 194 544</b>	<b>25 186 521</b>	<b>26 193 981</b>	<b>27 241 740</b>
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	4 114 233	2 840 512	4 291 145	4 467 082	4 650 232	4 836 241	5 029 691
<b>Чистый операционный доход, руб., с НДС</b>		<b>12 544 225</b>	<b>18 950 492</b>	<b>19 727 462</b>	<b>20 536 289</b>	<b>21 357 740</b>	<b>22 212 049</b>
Ставка дисконтирования, %		15,32%	15,32%	15,32%	15,32%	15,32%	15,32%
Ставка капитализации, %							11,50%
Период дисконтирования		0,35	1,19	2,19	3,19	4,19	4,69
Фактор текущей стоимости		0,9513	0,8440	0,7319	0,6346	0,5503	0,5125
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		11 933 321	15 994 215	14 438 529	13 032 329	11 753 164	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							67 151 558
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							193 148 252
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							98 988 479
<b>Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки руб., с НДС</b>							<b>166 140 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

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

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	166 140 000	
2	Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	21 683 000	Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка в рамках сравнительно подхода приведено в текущем разделе
3	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	144 457 000	п. 1 - п. 2
4	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	120 381 000	п. 3 / 1,18
5	Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	142 064 000	п. 2 + п. 4
	<b>Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб., без НДС</b>	<b>142 064 000</b>	

Источники: Анализ Исполнителя

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

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

**142 064 000 руб., без НДС**

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

Согласование результатов			
Наименование подхода	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках подходов, руб.		
	без НДС	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	148 738 000	0,5	
Доходный	142 064 000	0,5	
<b>Итоговая рыночная (справедливая) стоимость, руб., округленно, без НДС</b>			<b>145 401 000</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>21 683 000</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>123 718 000</b>

Источники: Анализ Исполнителя

### Результаты оценки рыночной (справедливой) стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ И доходный, и сравнительный подход как правило учитывают специфику рынка недвижимости, однако:
  - в текущих условиях кризиса, когда население испытывает низкую платежеспособность, собственники объектов недвижимости вынуждены изыскивать дополнительные средства на погашение возможных задолженностей, тем самым они предлагают покупателям существенные скидки
  - рынок аренды активнее реагирует на происходящие изменения и арендодатели корректируют арендные ставки в соответствии с конъюнктурой рынка. В связи с этим достоверность результатов оценки в доходном подходе будет выше
- ▶ Согласование результатов, полученных с помощью разных подходов, производится с использованием метода взвешивания результатов. Проанализировав текущее состояние рынка объектов торгового назначения, полученные результаты и их достоверность, Исполнитель принял решение о целесообразности присвоения равных весов доходному и сравнительному подходу
- ▶ Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, по состоянию на 23 апреля 2019 г., составила:

**145 401 000 (Сто сорок пять миллионов четыреста одна тысяча) рублей, без НДС, округленно, в том числе:**

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729: **123 718 000 (Сто двадцать три миллиона семьсот восемнадцать 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: **21 683 000 (Двадцать один миллион шестьсот восемьдесят три тысячи) руб., НДС не облагается, округленно**

	стр.
<b>Приложения</b>	
1. Декларация качества оценки	75
2. Список используемой литературы	76
3. Свидетельство о членстве в СРО, квалификационный аттестат, полис страхования ответственности оценщика	77
4. Фотографии Объекта оценки	81
5. Копии предоставленных документов	85
6. Информация из сети Интернет	134

- ▶ 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.

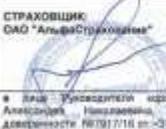
Оценщик

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-2017, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода, под ред. Лейфера Л. А., 2017 г. Нижний Новгород
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А., 2018 г. Нижний Новгород

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

 <b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 09918/776/0456/7</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>																																					
г. Москва 17 августа 2017 г. Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика в качестве договорного страхователя ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страхованием 02.11.2015; (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (заявка и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выплатить. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, приоритетство имеют условия настоящего Договора.																																					
<b>СТРАХОВЩИК</b>	ОАО «АльфаСтрахование» Пешковская СИ № 2239 от «13» января 2016 г., Российская Федерация, 119162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. В, ИНН 7713066934, ОГРН 770501001 р/с 407018109013000000055 в ОАО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301018103000000000393, БИК 044525693.																																				
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 119132, г. Москва, ул. Ботаника, д.17, юн. сек. 52 ИНН: 770545609																																				
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2018 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																																				
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>	Страховая сумма составляет 300 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по количеству судебных и иных расходов Страхователем по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.																																				
<b>БРАНДИНГ</b>	Брандинг не установлен (отсутствует)																																				
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет 440 000,00 руб. (Четыреста сорок тысяч рублей 00 копеек). Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в-миле вносятся в следующий порядок: <table border="1" data-bbox="818 706 984 835"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Платеж</th> <th>Оплачивается в срок до</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 января 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 апреля 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 июля 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 октября 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 января 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 апреле 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 июля 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 октября 2019 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае неоплаты очередной страховой премии в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока уплаты очередной премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.	№	Сумма, руб.	Платеж	Оплачивается в срок до	1	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2018 г.	2	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 апреля 2018 г.	3	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2018 г.	4	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2018 г.	5	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2019 г.	6	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 апреле 2019 г.	7	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2019 г.	8	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2019 г.
№	Сумма, руб.	Платеж	Оплачивается в срок до																																		
1	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2018 г.																																		
2	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 апреля 2018 г.																																		
3	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2018 г.																																		
4	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2018 г.																																		
5	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2019 г.																																		
6	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 апреле 2019 г.																																		
7	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2019 г.																																		
8	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2019 г.																																		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются на территории Российской Федерации все виды профессиональной деятельности оценщиков, осуществляющих независимую оценочную деятельность, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгододобропретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгододобропретателей в результате нарушения требований Федерального закона, Федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения неправомерно судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями и/или требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.																																				
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском является предположаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предположения Страхователя: претензия (иск, требование) о возмещении вреда, причиненного третьим лицом (Выгододобропретателями) и/или нарушением Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (иски страхования осуществляются в соответствии с п. 2.1.2 (ж) Правил страхования); Б) причинение вреда имущественным интересам Выгододобропретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда направлена Страхователем добровольно с предварительного согласия Страхователя или получением в силу решения суда; - действия / бездействия Страхователя (Застрахованного лица), повлекшие причинение вреда, имели место в период с 1 января 2016 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно); - имеется причинно-следственная связь между действием / бездействием Страхователя при																																				

<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	возмещение Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), принятое по данному событию, должно содержать поставленную страховой Страхователем в период с 1 января 2016 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно) или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора. Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.3 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, о наступлении которых возникает обязанность Страхователя произвести страховую выплату Выгододобропретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате нарушения Застрахованной деятельности Страхователем, и возмещение обязанности Страхователя осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возмещение неправомерно судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями и/или требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью исполнить требования (иск, претензия) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.						
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность сотрудника Страхователя, направленные на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудником Страхователя признаются юридическое или физическое лицо, право осуществления оценочной деятельности которым не приостановлено, соответствующее требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющее работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании текущего договора, заключенного со Страхователем.						
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождает от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.						
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> <li>- реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгододобропретателям);</li> <li>- целесообразные расходы по предварительному вынесению ответственности и оплате виновности Страхователя, расходы по ведению в судебном порядке дел по предусмотренным страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред);</li> <li>- расходы на уведомление применительно страховым случаям убытки;</li> <li>- судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявлениями и/или требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.</li> </ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.						
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иски третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иски) третьим лицам в трехдневный срок с письменной виде копией с копию Страховщику с указанием границ, истинности и возможных последствий события по e-mail: info@alphastrahovanie.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 119182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. В. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в кратчайшие сроки после получения Страхового Акта. <table border="1" data-bbox="1388 735 1833 849"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>От 40 000 000 до 100 000 000</td> <td>2 (два)</td> </tr> <tr> <td>От 100 000 000 до 300 000 000</td> <td>10 (десять)</td> </tr> </tbody> </table> Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дипломатическим и оперативным и Settlement сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на условиях Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней. День выплаты Страхового возмещения считается днем списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховый акт составляется Страховщиком в течение 10 рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	От 40 000 000 до 100 000 000	2 (два)	От 100 000 000 до 300 000 000	10 (десять)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)						
От 40 000 000 до 100 000 000	2 (два)						
От 100 000 000 до 300 000 000	10 (десять)						
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация						
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.						
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.						
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	1. Заявления Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.						
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	<b>СТРАХОВЩИК:</b> ОАО «АльфаСтрахование»						
 в лице Генерального директора Сидорова Сергея Дмитриевича, действующего на основании Устава	 в лице Генерального директорского Боса Голдманского Александра Николаевича, действующего на основании Акта № 017/1716 от «31» октября 2016 г.						



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

 <p><b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b></p>	<p><b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0586/7</b>  <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p>
<p>г. Москва 30 ноября 2017 г.</p> <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности гражданина и является договором страхования ответственности гражданина при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту - «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в порядке установленном настоящим Договором страховая сумма и возместить ответственность. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика», утвержденными Страховщиком от 11.2015г. (далее по тексту - «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Владелец/подписавший стороны по настоящему Договору (лица и обязанности) в явном условии страхования, на основании настоящего Договора, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречат Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>	
<p><b>СТРАХОВАЩИЙ:</b></p>	<p>АО «АльфаСтрахование»          Российская Федерация, 119182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б.          ИНН 4717000834, ОГРН 772601001          ОГРН 407018100130002035 и АО «Альфа-Банк»,          г. Москва, ул. 30/10/18 02000000000093.          ЕМР 044000093.</p>
<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p>	<p>Систерова Наталья Николаевна          Адрес регистрации: ул.ИФН, 330026640033</p>
<p><b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:</b></p>	<p>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. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>
<p><b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b></p>	<p>Страховая сумма составляет 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)          Лимит ответственности на один страховой случай на установлен (отсутствует)          Лимит ответственности на все случаи страхования и лимит возмещения Страхователем по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>
<p><b>ФРАНШИЗА:</b></p>	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>
<p><b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b></p>	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 23550 руб. Двадцать три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем зачисления соответствующего перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 25 января 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика.          В случае неуплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, полис/договор становится досрочно прекращает свое действие со дня следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подлинного сообщения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, не включая счета Страховщика.          В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (три) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.          Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российском рубле.</p>
<p><b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b></p>	<p>Объектом страхования является имущественный интерес, связанный с А) риском ответственности гражданина (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выплатодержателю); Б) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исков, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение вреда застрахован по настоящему Договору.</p>
<p><b>СТРАХОВОЙ РИСК:</b></p>	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого происходит страхование.          Риском, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования является: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьим лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;          при условии, что:          - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 25 января 2017 г. по 31 декабря 2019 г.;          - имеются наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, в возмещение которого предъявлен претензия;          - требования о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 25 января 2018 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3х лет с даты окончания настоящего Договора.</p>
<p><b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b></p>	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, изложенных и согласованных, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный возмущением и вступившим в законную силу решением арбитражного суда (присяжным Судом/судом) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) гражданина в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.          Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение вреда которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы подлежат в обязательном порядке отнесению на счет Страхователя и лимит возмещения.</p>

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

Договор (Первый/Проложенный) - 0991R/776/F0586/7





Фасад здания



Фасад здания



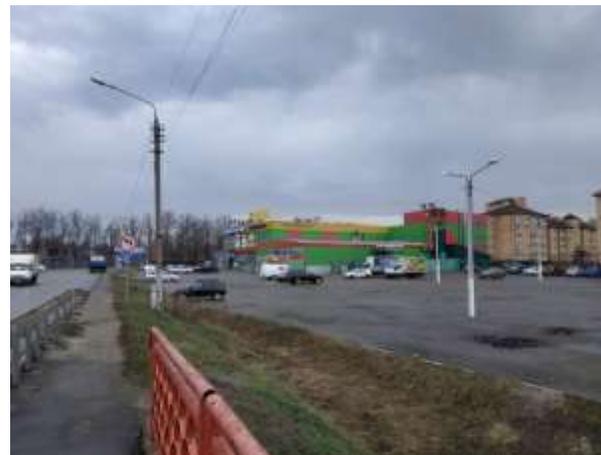
Парковка



Фасад здания, прилегающая территория



Общий вид здания



Входная группа



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (первый этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Внутренние помещения (второй этаж)



Разрешение на перепланировку, реконструкцию, переоборудование не предъявлено

№

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
«ГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»  
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на \_\_\_\_\_ Здание  
(вид объекта учета)  
**магазин "Самокат"**  
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

форма №6003

Архивный номер	46 212/002/000025140/0001
Кадастровый номер	

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

Начальник Воскресенского отделения \_\_\_\_\_ Сырцова Т. В.  
(подпись) (Фамилия И.О.)



СОДЕРЖАНИЕ: 2

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

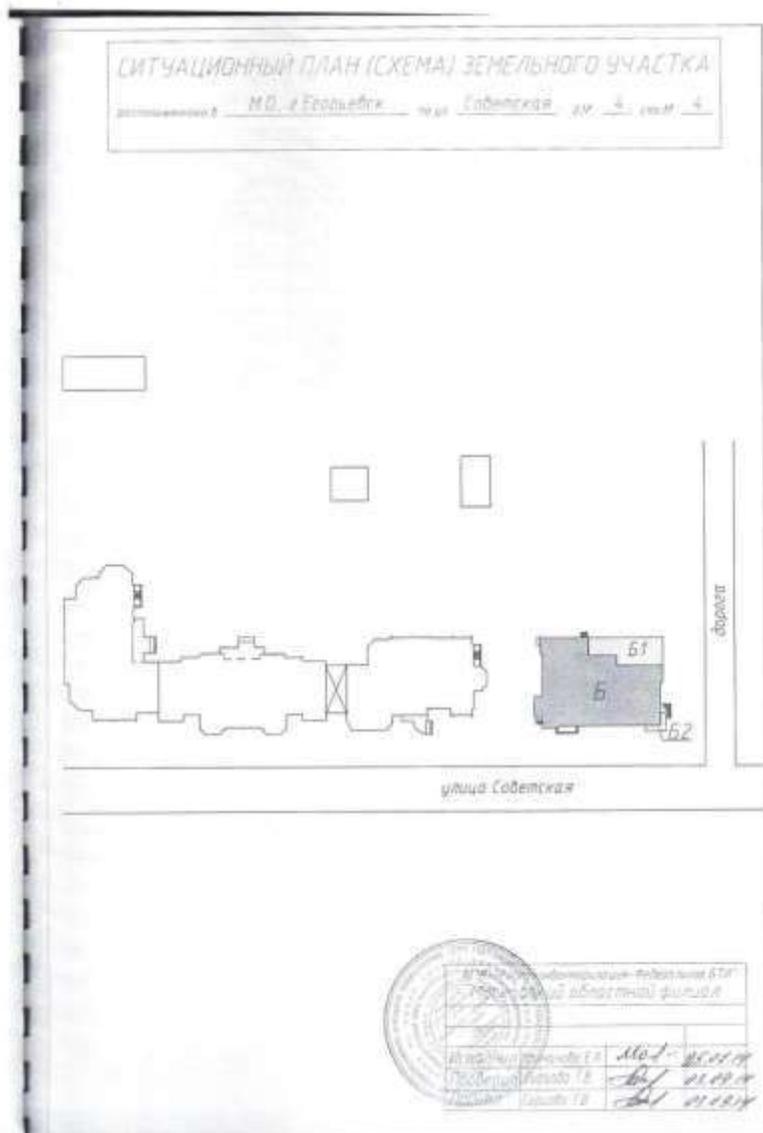
**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

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

**1.1. Ранее присвоенные (справочно)**

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





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

по документам	фактическая	Площадь участка по фактическому использованию					8	9
		застроенная		незастроенная				
		здания (строения)	сооружения	дороги, проезды	зеленые насаждения	грунт		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		1988.4						

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

№ на плане (литера)	Наименование объекта (части)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв. м		Высота, м	Объем, куб. м
			в расчет объема	застроен		
б	Основная структура 1 этаж	$48.88 \times 24.38 + 0.78 \times 1.54 + 0.78 \times 5.7$ $7 \times 3.40 + 8.85 \times 4.33 + 11.93 + 12.07 \times 1$ $6.1 \times 4.2$ $28.8$	1555.4	1663.4	4.00	6214
	2 этаж	$28.32 \times 48.85 + 10.71 \times 22.14 + 0.8$ $6 \times 10.87 + 12.07$	1540.9		4.00	6227
	Технический этаж	$19.87 \times 7.13$	141.7		2.67	376
	Открытые площадки	$1.43 \times 3.27$	4.7	4.7		
		$2.65 \times 2.88$	7.6	7.6		
		$8.25 \times 32.1 \times 0.80$	265.5	265.5		
		$4.24 \times 22.2 \times 2.55 \times 2.2$	18.5	18.5		
б1	Основная пристройка	$38.81 \times 11.84 + 11.84 \times 3.33$	517.4	517.4	3.88	1222
б2	Основная пристройка	$6.91 \times 7.82 + 4.34 \times 3.7$	56.3	56.3	3.60	131
			ВСЕГО	1988.4	X	14172

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

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

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Защитный слой	Наружный коэфф. финиш	Удельный вес конструктивных элементов (по формуле)	Итого в %	% износа в строении (по формуле)	Текущее состояние	
									элементы	в строении
1	Фундамент	железобетонный	хорошо	25	1	25	1,3			
2	Стены и перегородки	каркасные	хорошо	32	1	32	1,6			
3	Перекрытия	железобетонные	хорошо	54	1	54	2,7			
4	Полы	кафель, керамическая плитка	хорошо	9	1	9	0,45			
5	Потолки	штукатурка	хорошо	8	1	8	0,4			
6	Двери	деревянные	хорошо	3	1	3	0,15			
7	Окна	деревянные	хорошо	3	1	3	0,15			
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	отопление центральное, водоснабжение центральное, канализация центральная, горячее водоснабжение центральное, электроснабжение индивидуальное, телефонная сеть, вентиляция приточно-вытяжная, кондиционирование центральное	хорошо	5	1	5	0,25			
9	Прочие	штукатурка, добротность	хорошо	3	1	3	0,15			
				Итого		100	130	6		

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{Сумма износа}}{\text{Удельный вес (стр. 7)}} = 6$

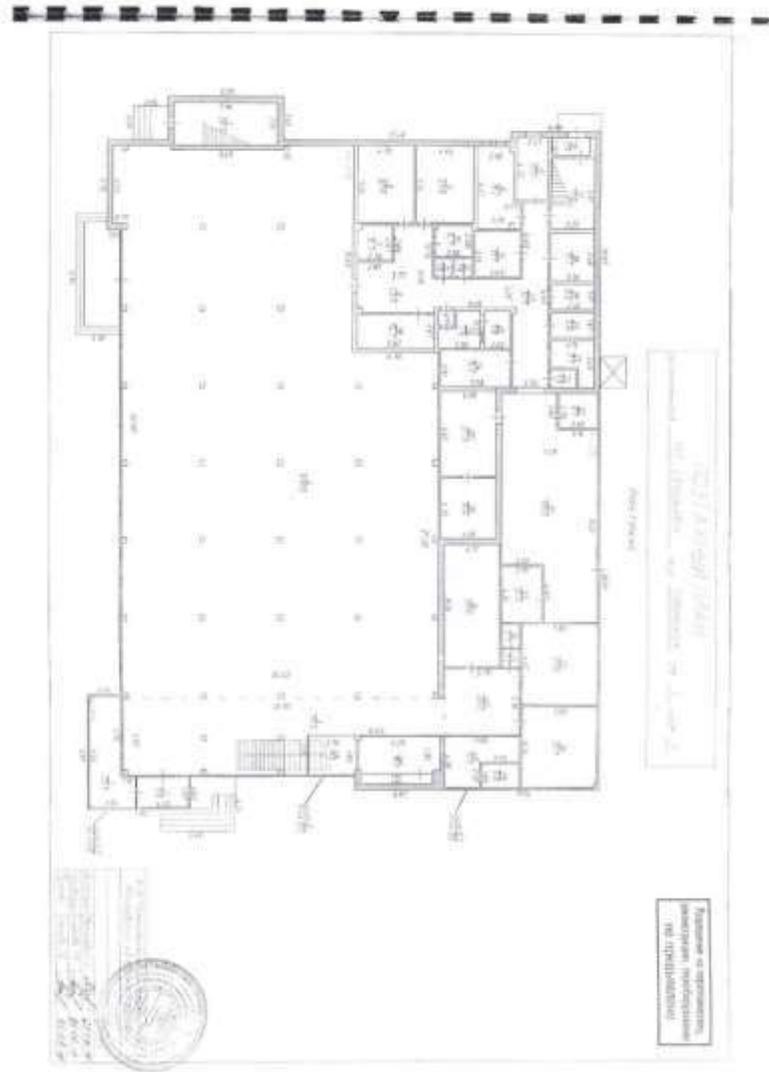
6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определяющие физического износа

Литера Б1 Год постройки 2013 Число этажей подземный наземных I  
 1 этаж

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по формуле	Целевой износ	Удельный вес по формуле (по формуле)	Итого в %	% износа в строении (по формуле)	Текущее состояние	
									элементы	в строении
1	Фундамент	бетонный	хорошо	6	0,31	4,86				
2	Стены и перегородки	штукатурка, "газоблок"-панели	хорошо	9	0,91	7,29				
3	Перекрытия	металлическая балка	хорошо	8	1	8				
4	Крыша	металлическая	хорошо	6	1	6				
5	Полы	деревянные	хорошо	8	1	8				
6	Потолки	гипсокартон, деревянные подвесные, деревянные подвесные	хорошо	27	1	27				
7	Двери	деревянные	хорошо	3	1	3				
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	отопление центральное, водоснабжение центральное, канализация центральная, горячее водоснабжение центральное, электроснабжение индивидуальное, телефонная сеть, вентиляция приточно-вытяжная, кондиционирование центральное	хорошо	20	1	20				
9	Прочие	штукатурка, добротность	хорошо	17	1	17				
				Итого		100	94,16	0		

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{Сумма износа}}{\text{Удельный вес (стр. 7)}} = 0$







**В. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ**

Питера по плану	Этаж	Номер комнаты	Наименование помещений	Формула площади помещения	В том числе (кв.м.):			Высота (м.)	Площадь, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения
					Общая площадь (по м.)	основной	эксплуатационной		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б2	1	1	Коридор	2,374,02	0,0	0,0	3,00		
	2	1	Торговый зал	0,0075 54-1 1076 18	23,1	23,1	3,50		
Б	3	3	Коридор	0,37734 81-3 08710 43-0 4070 4 273 00	115,3		3,70		
	4	4	Торговый зал	42 68724 43-18 4816 38-6 9370 25-0 3279 88-0 4570 48732 00	108,8	108,8	3,70		
	5	5	Лестничная клетка	3 0877 30	28,3	28,3	3,70		
	6	6	Входная	0,7774 48-2 8012 80-2 7070 17-0 3770 44-8 0022 25	43,8		3,70		
	7	7	Холодильная	2 3770 70-0 3070 28	6,1	6,1	3,70		
	8	8	Морозильная камера	3 2074 30	22,8	22,8	3,70		
	9	9	Морозильная камера	3 3474 48	23,8	23,8	3,70		
	10	10	Ивановская	2 0072 00-0 3070 30	5,7	5,7	3,70		
	11	11	Туалет	1 3071 33	1,8	1,8	3,70		
	12	12	Туалет	1 3871 40	1,8	1,8	3,70		
	13	13	Раздевалка	3 2770 03	11,7	11,7	3,50		
	14	14	Каналы приема воды	0 2273 00-4 3070 47-0 4070 20-0 4070 20	18,2		3,70		
	15	15	Кабинет	4 4270 20	11,4	11,4	3,70		
	16	16	Табурет	2 0771 30	3,0	3,0	3,70		
	17	17	Лестничная клетка	0 3770 27	12,8	12,8	3,70		
	18	18	Технический этаж	3 4870 30	11,7	11,7	3,70		
	19	19	Эк. цитовый	1 3070 33	0,8	0,8	3,70		
	20	20	Эк. цитовый	1 3070 33	0,8	0,8	3,70		
	21	21	Сарайчик	3 0070 10-1 0070 13	8,1	8,1	3,70		
	22	22	Кладовая	1 4070 00	3,0	3,0	2,70		
	23	23	Коридор	14 0370 70-0 8071 05-0 4070 27-0 2 1070 45	32,9		3,70		
	24	24	Кабинет	2 8170 58	16,2	16,2	3,70		
	25	25	Кабинет	2 8070 00	5,8	5,8	3,70		
	26	26	Кабинет	2 0370 20-1 3871 30	7,3	7,3	3,70		
	27	27	Коридор	1 2271 20	1,4	1,4	3,70		
	28	28	Морозильная камера	2 0770 07	15,7	15,7	3,70		
	29	29	Морозильная камера	0 0770 09	27,3	27,3	3,70		
	30	30	Компьютерная	4 7074 08	18,4	18,4	3,70		
Б1	31	31	Ситка	17 8470 48-2 8270 78-4 4870 20	110,8		3,70		
	32	32	Кабинет	2 7070 00	8,1	8,1	3,70		
	33	33	Ситка	4 2070 30	12,7	12,7	3,70		
	34	34	Торговый зал	0 3474 17	38,8	38,8	3,70		
	35	35	Технический	1 3071 47	2,2	2,2	3,70		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б1	1	36	Туалет	1.87*1.87	3.7		3.7		
			Торговый зал	6.42*5.83	37.4	37.4	3.75		
			Торговый зал	6.31*5.83-0.10*0.43	36.7	36.7	3.75		
			Кабинет	1.69*0.95	5.5	5.5	3.75		
			Торговый зал	4.00*0.83-0.00*0.83	17.1	17.1	3.75		
		41	Кабинет	6.18*0.78	30.0		30.0	3.75	
Б		42	Торговый зал	2.83*0.28-0.32*0.56-0.32*0.12-0.32*0.12	18.2	18.2		3.75	
			Порядок	0.81*0.54	4.5		4.5	3.75	
			Торговый зал	3.68*0.78-0.22*0.45-0.24*0.12	11.4	11.4		3.75	
Итого по 1 этажу					1782.0	1168.3	523.1		
Б	2	1	Торговый зал	48.82*25.14-0.38*5.68-0.78*1.13-19.12*1.49-2.30*7.49-0.45*0.45*36.00	1180.3	1180.3		3.75	
			Лестничная клетка	7.97*0.59	28.4		28.4	3.75	
			Коридор	1.89*2.82	5.3		5.3	3.75	
			Сараечная	9.10*2.54	13.0	13.0		3.75	
			Кабинет	5.10*3.81-0.43*0.38	19.3	19.3		3.75	
			Касса	2.38*0.33	5.5	5.5		3.75	
			Кабинет	2.85*2.38	6.3	6.3		3.75	
			Лестничная клетка	6.89*3.27	22.5		22.5	3.75	
			Коридор	7.54*8.27+1.30*1.30-6.84*5.38	18.0		18.0	3.75	
			Зел. зона	2.45*3.35-1.41*1.30-0.40*0.20	8.7		8.7	3.75	
			Рядовая	2.88*3.31-1.18*1.26	8.6		8.6	3.75	
			Рядовая	3.88*3.43-1.30*2.18-2.21*0.18	8.9		8.9	3.75	
			Тамбур	2.42*1.45	3.5		3.5	3.75	
			Склад	6.08*3.94+3.89*3.61-0.62*1.68	39.0		39.0	3.75	
			Склад	12.18*0.62-18.78-15.84*0*1.23-4.43*3.82*3.00	41.8		41.8	3.75	
			Столбы	3.84*0.46	13.3	13.3		3.75	
			Кладовая	2.33*1.39-0.39*0.42	2.9		2.9	3.75	
			Туалет	2.34*1.34-0.39*0.36	2.9		2.9	3.75	
			Туалет	1.22*0.34+0.34+1.22*0*1.14	4.8		4.8	3.75	
Итого по 2 этажу					1428.6	1237.7	191.9		
Б	Техэт. ДК	1	Лестничная клетка	6.99*3.28	22.5		22.5	2.37	
			Служебное помещение	5.01*0.43	12.3		12.3	2.37	
			Служебное помещение	3.17*0.58	11.3		11.3	2.37	
			Служебное помещение	3.85*0.73-0.20*0.36	11.3		11.3	2.37	
			Служебное помещение	5.78*2.31	15.3		15.3	2.37	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Б	Техэт. ДК	1	Служебное помещение	13.36*2.60-7.19*0.86-8.88*1.20-1.38*1.27-0.43*0.60-0.22*0.24	37.2		37.2	2.37	
			Служебное помещение	1.38*1.08	1.4		1.4	2.37	
			Итого по 1 этажу Техэт. ДК				109.3		109.3
Итого по зданию					3320.3	2496.8	824.3		



КЛ2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Екатеринбург  
(ИП) область кадастрового учета

Лист № 2 Всего листов 3

707 дата 2017 г. № МД-12-10-1/2017  
Кадастровый номер: 50:01:0080601/029

Схема деления земельной территории на земельные участки

Масштаб 1:500

И.л. подлинника Екатеринбургского отдела  
Подпись: [подпись] М.П. [подпись]

А. В. Стрельников  
(подпись, фамилия)

КЛ3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Екатеринбург  
(ИП) область кадастрового учета

Лист № 3 Всего листов 3

707 дата 2017 г. № МД-12-10-1/2017  
Кадастровый номер: 50:01:0080601/029

Сведения о частях земель, образуемых

Порядк. №	Уч. номер части	Основные характеристики, единицы измерения			Объемно-качественная часть	Характеристика части
		(кв.)	(кв.м.)	(кв.м.)		
1	—	—	кв.м.	—	—	Ипотека

И.л. подлинника Екатеринбургского отдела  
(подпись, фамилия, должность)

А. В. Стрельников  
(подпись, фамилия)

М.П.

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

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

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

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

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

расположенного по адресу: 140300, Московская область, г. Егорьевск,  
полный адрес объекта капитального строительства с указанием  
ул. Советская, д. 4, строение 4

2. Сведения об объекте капитального строительства

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

  
**ГЛАВА**  
**ЕГОРЬЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**  
**МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
от 10.05.2007 № 1104

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

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

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

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

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

Глава Егорьевского муниципального района 

 **КОПИЯ ВЕРНА**  


001220





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

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

ДОГОВОР № 07-09 АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

г. Москва

«06 августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «М Проект», ИНН 7719788879, ОГРН 1117746586930, зарегистрированное по адресу: г. Москва, ул. Саушкина, д.7, ...

Общество с ограниченной ответственностью «Лента», ИНН 7814148471, зарегистрированное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Саушкина, д. 112, ...

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. «Аренда» - временное владение и пользование арендатором помещением на условиях настоящего Договора.

1.2. «Здание» - нежилое здание (магазин «Савояк»), 3-этажное, тек. этаж, расположенное по адресу: Москва, скв. «Сити», г.Егорьевск, ул.Советская, д.4, стр.4, кадастровый (или условный) номер: 50:50:300160207-087, ...

1.3. «Земельный участок» - земельный участок с кадастровым номером 50:30:01050711, категория земель: зем. населенных пунктов, общая площадь: 8650 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, в границах которого размещено Здание.

1.4. «Помещение» - означает нежилые помещения №№ 1.3-0, 14-01, общей площадью 1422,9 кв.м, расположенные на первом этаже Здания и подлежащие передаче в Аренду в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.5. «Зона благоустройства» - территория, примыкающая к Зданию часть земельного участка, предназначенная для благоустройства работ Арендатора, обозначенная на Ситуационном плане (Приложение №1).

1.6. «Места общего пользования» - площади Здания, предназначенные для свободного прохода Посетителей и транзитов, общественные туалеты и помещения, предназначенные для совместного использования Арендатором и общими частями в других Помещениях Здания.

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

1.8. «Гостевая автостоянка» - функционирующая автостояночная стоянка автомобилей для Посетителей Здания, в том числе Помещения, расположенная на земле не менее чем на 40 (Сорок) машино-мест, размещаемая на Присоединенной территории по свободному подъездному пути к ней, с выделенной дорожной разметкой и оборудованная дорожными знаками, обозначенная линейкой разметочной и системой наружного освещения и видеонаблюдения, функционирующей в часы работы Помещения. Границы автостоянки указаны на Ситуационном плане (Приложение №1).

1.9. «Присоединенная территория» - земельный участок, Гостевая автостоянка, дорожки, тротуары, благоустроенная территория, подъездные дорожки для транспорта к Гостевой автостоянке и Зоне благоустройства, пешеходные зоны, проезжие части, расположенные в границах земельного участка. Присоединенная территория должна быть обозначена знаками Арендатора в течение время суток.

1.10. «Коммунальные услуги» - коммунальные ресурсы, перечисленные в Приложении №2, с целью обеспечения условий использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешением использования.

1.11. «Коммунальные ресурсы» - водопроводная вода, горячая вода, электроснабжение, тепловая энергия, сточные воды.

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

1.13. «Вывеска и реклама Арендатора» - вывеска, рекламная, информационная конструкция Арендатора, а также реклама Арендатора и рекламируемой им продукции, размещаемые в согласованных с Арендодателем местах на территории Здания.

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

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

1.14. «Коммерческое обозначение Помещения» - коммерческое обозначение, используемое Арендатором или индивидуальными Помещением, указывающее на адрес: г. Москва, ул. Саушкина, д.7, в лиц Генерального директора Вульгачева Евгения Александровича, действующего на уставах, утвержденного решением единственного участника от 21.10.2012г. №13/12 (запись от 12.11.2012г. № ГРН 6122747481103), наименование подтверждается протоколом общего собрания участников от 23.07.2013г. № 013 (запись от 05.08.2013г. № ГРН 6137747451302), именуемое в дальнейшем «Арендователь», с одной стороны, и

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

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

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

1.18. «Акт приема-передачи Помещения в Аренду» - документ, подтверждающий исполнение обязательств Арендодателя перед Арендатором по передаче Помещения в Аренду, а также обязательств Арендатора по передаче Помещения в Аренду и

1.19. «Акт возврата Помещения за Арендатора» - документ, подтверждающий исполнение обязательств Арендатора по возврату Помещения и иного использования в соответствии с Договором, в том числе Арендодателем, а также обязательств Арендодателя по передаче Помещения по истечении либо при досрочном прекращении действия настоящего Договора.

1.20. «Разрешенное использование» - означает использование Арендатором Помещения с целью осуществления в нем своей коммерческой деятельности, а именно: опто-розничная торговля продовольственными и непродовольственными товарами, в том числе импортной продукцией и табачными изделиями, с организацией мест торговли, включая услуги (маркетинговые услуги по продвижению, выкладка товара, организация дискуссионных мероприятий, выставочные мероприятия и т.п.).

1.21. «Арендные платежи» - означает платежи за пользование Арендатором Помещением, а также иные имущественные, ресурсные и услуги, указанные в разделе 9 Договора, уплачиваемые Арендатором Арендодателю по настоящему Договору.

1.22. «Исключительные улучшения» - улучшения и изменения в Помещении и Здании, которые не могут быть отчуждены Арендодателем в соответствии с условиями Договора. Таковыми, в частности, являются: изменение элементов благоустройства, инженерных коммуникаций и иных систем как в Помещении, так и в Здании (за исключением торгового и технологического оборудования Арендодателя).

1.23. «Отдельные улучшения» - приобретенные Арендатором за свой счет улучшения, которые могут быть отчуждены (амортизированы) без вреда для Помещения и являются собственностью Арендатора.

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

1.25. «Орган власти» - любой российский орган исполнительной, законодательной или судебной власти (федеральный, региональный или местного уровня в зависимости от ситуации), должностное лицо, а также любой учреждение или иное самостоятельное властное полномочие.

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

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

1.28. «Посетитель» - гражданин, предприниматель, представитель предпринимателя и юридическое лицо, взаимодействующее с товаром, поручением оказываемых услуг у Пользователя Здания, в том числе у Арендатора.

1.29. «Пользователь Здания» - третье лицо, вступившее в договор с Арендатором, использующее производственные или Арендные помещения (помещения) Здания, равно как и Арендодатель, в тех случаях, когда он осуществляет деятельность в Здании, непосредственно не связанную с эксплуатацией Здания.

1.30. «Дата подписания Договора» - дата, указанная в верхней правой части первой страницы Договора, которая в том числе подтверждает использование Сторонами в документах, относящихся к Договору (квита, акты оказанных услуг, акты сверки, платежные поручения, переписка и прочее).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ГАРАНТИИ СТОРОН

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

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

Документ выдан на основании постановления от «08» августа 2013 г. № 67-00

лица) в аренду и не передано в безвозмездное пользование третьим лицам или в доверительное управление, равно как не обременено никакими иными правами третьих лиц и не находится в ином фактическом владении или пользовании, не является объектом действующего инвестиционного договора или договора простого товарищества, под арестом, залоге, арестованном по решению суда, не является объектом оспариваемого арбитражного (судебного) разбирательства.

1.7.1. Арендатор некачественно поменял общую площадь 1536,5 кв.м (комната №№ 1-3,34) на основании договора аренды нежилого помещения от 24.07.2012г. № Е07/2012, заключенного с ООО «Сатурн-Премьюм» сроком с 10.08.2012г. на 10 лет, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.04.2013г. за № 50-50-303/2012-014, Арендодатель гарантирует, что к дате передачи Арендатору Помещения ООО «Сатурн-Премьюм» часть Здания из аренды по Акту возврата, а к дате окончания срока подачи документов на государственную регистрацию Договора (см. п. 5.4 Договора) обратится с заявлениями о регистрации указанного помещения в Регистрирующий орган, в подтверждение чего передаст нотариально заверенные копии соглашения и расторжения и акта возврата, а также заверенные подлинно удостоверенного лица и лично Арендодателем копии соглашения и расторжения с Регистрирующим органом.

2.2.2. Исполняющий обязанности Арендодателя гарантирует, что к дате передачи Арендатору Помещения или в дату окончания срока подачи документов на государственную регистрацию Договора (см. п. 5.4 Договора) обратится с заявлениями о регистрации указанного помещения в Регистрирующий орган, в подтверждение чего передаст нотариально заверенные копии соглашения и расторжения и акта возврата, а также заверенные подлинно удостоверенного лица и лично Арендодателем копии соглашения и расторжения с Регистрирующим органом.

3.3. В случае если Помещение будет передано Арендатору по Акту приема-передачи Помещения в Аренду после подписания им настоящего Договора, то Арендодатель принимает на себя обязательство, что данные им в настоящем Договоре заявления и гарантии Арендатора в отношении своего заявления и гарантии действительности и действительности о том, что несут ответственность за получение указанного залогодержателем на заключение настоящего Договора, и подтверждение чего передат Арендатору его нотариально заверенные копии.

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

**4. ДОКУМЕНТЫ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ЗДАНИЕ**

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

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

4.1.2. Документы технической инвентаризации Здания, проведенной 25.04.2012 (технический паспорт, поэтажный план и экспликация).

**5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

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

5.2. Договор распространяет свое действие на стороны Сторон, вступившие в Договор подписания Договора.

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

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

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

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

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

Документ выдан на основании постановления от «08» августа 2013 г. № 67-00

менты государственного Арендодателем счета на оплату. Расходы, связанные с получением документов, необходимых для государственной регистрации, вносимым издержек и уплачиваемые документы, которые могут возникнуть в случае изменения условий Договора. Регистрирующим органом рассмотрены поданные на государственную регистрацию документы, выданные Сторонами, от которой зависит предоставление (исправление) таких документов. Расходы, связанные с оплатой пошлины по оплате государственной пошлины и расходам, связанным с получением документов БТИ, несет одна из Сторон.

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

5.9. По окончании срока аренды Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещения. Договор аренды должен заключаться Арендодателем с учетом интересов Арендатора в соответствии с законом и в своем желании использовать данные преимущественным правом, в письменной форме, в котором он указывает Арендатору сумму, указывающую новый срок аренды (далее - «Новый Срок аренды»), и также предлагает Арендатору сумму, указывающую новый срок аренды (далее - «Новый Срок аренды»), и также предлагает Арендатору сумму, указывающую Новый Срок аренды и Новую Арендную плату к моменту, когда до истечения срока Аренды останется 10 (Десять) рабочих дней, предусмотренное восторгом притом преимущественное право арендатора.

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

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

**Е. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЯ**

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

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

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

со стороны Арендодателя – уполномоченный исполнительный орган, со стороны Арендатора – физическое лицо Мехман Юсупов.

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

6.3. В случае несоответствия передаваемого Помещения требованиям Договора, включая требования по его обеспечению коммунальными ресурсами в соответствии с Правилами №93, несоответствия заявления и гарантии, данные Арендодателем в разделе 3 Договора, Арендатор вправе отказаться от принятия Помещения в Аренду и подписание Акта приема-передачи Помещения в Аренду. В этом случае Стороны составляют и подписывают документный акт о выявленных недостатках и согласовывают сроки их устранения Арендодателем.

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

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

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

6.4.4. Арендатор обязан незамедлительно сообщить Арендодателю обо всех выявленных недостатках в Помещении, о которых Арендатор узнал сразу же после подписания Помещения в Аренду. Серьезные недостатки фиксируются и устраняются Арендодателем в порядке и срок, установленный настоящим п. 6.4 Договора.

6.4.5. Выявленные при передаче Арендатору Помещения недостатки или обнаруженные серьезные недостатки влекут для Арендатора штраф Даты открытия Помещения на соответствующий срок устранения Арендодателем недостатков без скидки сроков, за которые отвечает Арендодатель.

6.5. Помещение подлежит возврату из Аренды Арендодателю в дату окончания срока действия Договора в соответствии с условиями, содержащимися в настоящем разделе Договора. При отказе или уклонении Арендодателя от подписания Акта возврата Помещения в Аренду, с учетом истечения срока Помещения, устранившего Арендодателем серьезные недостатки, и с учетом санкций Арендатором Неисполнениями условий, без санкции Арендодателя Арендатор обязан возместить Арендодателю Помещение и устранить недостатки.

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

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



Документ подписан сканом подписанной от «18 августа 2013 г. № ЕГ-09

#### Арендатор вправе:

8.1. Беспрепятственно владеть и пользоваться Помещением, сохраняя Зону поружно-выступов, осуществлять иные права Арендатора по настоящему Договору в течение Срока Аренды без какого-либо вмешательства или ограничений со стороны Арендодателя.

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

8.3. Своими силами и по согласованию с Арендодателем проводить Нормативные улучшения Помещения. При этом такие работы Арендатора не должны влиять на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Здания, затрагивать Фасад Здания, в том числе находящиеся в Помещении коммуникации и оборудование Арендодателя. При изменении площади Помещения (например, в результате окончания дополнительных переговоров) в рамках Постановки Арендной платы измененно не подлежит. Стоимость Нормативных улучшений при прекращении действия Договора Арендодателем/Арендатору не возмещается за исключением случаев, указанных в п.7.25 Договора.

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

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

8.6. Самостоятельно устанавливать режим эксплуатации и режим работы Помещения для своих сотрудников, контрагентов и посетителей с учетом следующего. Арендатор имеет право на ежедневный круглосуточный доступ в Помещение своим работникам, контрагентам через служебный вход в Помещение и на ежедневный круглосуточный доступ в Помещение своим Посетителям, в том числе через Места общего пользования с 09 час. 00 мин. до 00 час. 00 мин. вне зависимости от режима работы Здания.

8.7. Без дополнительной оплаты, если иное не будет указано в Приложении №6, разместить свои знаки и за свой счет на фасаде, вывеску здания, кроме Здания Вывеску и рекламу Арендатора в соответствии со Своей размещенной Вывеской и рекламой Арендатора (Приложение №6). В отведенных границах рекламных мест Арендатор вправе по своему усмотрению оформлять фасады, размещать рекламу и информационные материалы, касающиеся деятельности Арендатора, в том числе рекламу реализуемых в Помещении товаров, услуг, продукции, а также размещение Вывески и рекламы в установленном законодательством порядке самостоятельно и за свой счет.

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

8.9. Без дополнительной оплаты обладать покупателем с телевидения в соответствии с Арендодателем месте входа в Помещение в Места общего пользования на площади не более 15 (Пятнадцать) кв.м.

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

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

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

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

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

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

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

8.17. Использовать Помещение исключительно в соответствии с Разрешенным использованием, не ухудшать общего технического состояния Помещения, не считать естественный износ Помещения, содержащий Помещение, Зону поружно-выступов и прилегающую в Помещении территорию в границах ответственности Арендатора в надлежащем техническом и санитарном состоянии, проводить за свой счет уборку Помещения и Зоны поружно-выступов, осуществлять регулярный вынос отходов, образующихся от деятельности Арендатора, если вынос отходов не относится к обязанностям Арендодателя.

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

8.19. Самостоятельно осуществлять охрану Помещения и Зоны поружно-выступов.

8.20. Самостоятельно за свой счет осуществлять текущий ремонт Помещения, в том числе Зоны поружно-выступов, за исключением ремонтных работ, проведение которых в соответствии с Договором, является обязанностью Арендодателя. Проводить такие работы преимущественно в ночное время, при проведении работ в дневное время Арендатор обязан принимать все возможные меры предосторожности для предотвращения причинения ущерба Зданию и иному имуществу.

#### II. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Документ подписан сканом подписанной от «18 августа 2013 г. № ЕГ-09

#### Арендодатель и Пользователь:

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

8.22. Немедленно принимать меры по устранению неисправностей принадлежащей Арендатору системы инженерно-технического обеспечения Помещения, в том числе меры по ликвидации пожара, аварии и их последствий, возникающих в Помещении, в том числе в Здании, если указанные неисправности, аварии и аварии произошли по вине Арендатора, его работников, контрагентов или находящихся в Помещении Посетителей Арендатора.

8.23. Не препятствовать Арендодателю в доступе в Помещение в случае пожара или аварии или пожара, устранение неисправностей инженерно-технического обеспечения принадлежащего Арендодателю оборудования или системы инженерно-технического обеспечения, находящихся в Помещении, в период, предусмотренном Договором.

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

8.25. Согласовывать с Сторонами власти размещения Арендатором в соответствии с Приложением №6 рекламные конструкции.

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

8.27. В момент окончания Срока Аренды, (а) в случае досрочного расторжения Договора – в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты расторжения Договора) освободить Помещение и Зону поружно-выступов от своего имущества и возместить Арендодателю в надлежащем состоянии с учетом из естественного износа Помещению вместе с Зонай поружно-выступов и иные использованные Арендатором имуществом по Акту приема-передачи Помещения вместе с Зонай поружно-выступов и иные использованные Арендатором имуществом, если иное не будет указано в ином уведомлении, будет означать, в том числе воздать Зону поружно-выступов и всего имущества Арендодателю, использованного Арендатором в рамках настоящего Договора. При этом или уведомлении Арендодателя от подписания Акта возврата Помещения на Аренду, Арендатор совместно с организацией, осуществляющей охрану Помещения, делает в нем отметку об акте, подписывает и отправляет один экземпляр Акта Арендодателю, заказавшим письмом с уведомлением о вручении или иным образом передает Арендодателю. Помещение и иное имущество в указанном случае будут считаться возвращенными в дату составления такого ордера-акта Акта.

#### 9. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

9.1. Арендная плата по Договору состоит из Постоянной и Переменной Арендной платы.

9.2. Период внесения Арендной платы – календарный месяц.

#### Постоянная Арендная плата:

9.3. Постоянная Арендная плата включает в себя:

9.3.1. плату за пользование на условиях Договора Помещением, Зоной поружно-выступов, Местами общего пользования, Настилами, Системой вентиляции, Предоставлением Арендодателем по Договору

9.4. В течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в Аренду, Арендатор выплачивает Арендодателю аванс в размере 100% отовой части Постоянной арендной платы за период с 3 (третьего) по 5 (пятое) числа Аренды, в сумме, рублевого эквивалента 321 000,00 (Триста двадцать одна тысяча) долларов США по курсу ЦБ РФ на день списания денежных средств с расчетного счета Арендатора, без НДС (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения).

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

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

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

Ал – величина Постоянной Арендной платы;

А0 – основная часть Постоянной Арендной платы;

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

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

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

Отрицательный величина В принимается равной нулю.

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

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

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

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

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

9.10. Арендатор по письменному запросу Арендодателя обязуется не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения указанного запроса Арендодателя предоставлять Арендодателю информацию, касающуюся с текущими отчетными периодами по операциям (2-отчеты) в месте их совершения (г. Москва, Московская обл., Санкт-Петербург или Ленинградской обл.), которые аррента в течение 5 (пяти) лет с момента совершения операций.

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

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

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

9.13. Если начиная со второго года аренды в период действия Договора выявятся обстоятельства, наличие которых приводит к невозможности осуществления Арендатором розничной торговли алкогольной продукцией в Помещении, и это не будет связано с действиями бездействиями Арендодателя и Арендатора, с момента аннулирования лицензионного задания на осуществление розничной торговли алкогольной продукцией и до прекращения обстоятельств, которые послужили основанием для аннулирования (прекращения) лицензии, размер основной части Постоянной Арендной платы будет составлять 60% (Шестьдесят пять процентов) от размера основной части Постоянной Арендной платы, действующей в указанный период. Кроме того, основная часть Постоянной Арендной платы в указанный период начисления не подлежит (дата расчета Постоянной Арендной платы не применяется, с основной частью Постоянной Арендной платы не суммируется).

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

**Переменная Арендная плата:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Приложение №6), из расчета занимаемой Арендатором площади в Здании и оплачивается Арендатором на основании выставленного счета Арендодателем, но в сумме не более 50 000 (Пятидесяти тысяч) рублей в месяц за все Помещение. НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

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

**Обеспечительный платеж:**

9.26. Обеспечительным платежом является денежная сумма, перечисляемая Арендатором Арендодателю для целей обеспечения надлежащего исполнения обязательств Арендатора по уплате Арендной платы и подотчетной возврату Арендатору в соответствии с условиями настоящего Договора. Обеспечительный платеж является способом обеспечения обязательств по Договору, установленному Сторонами в соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса РФ.

9.27. Размер Обеспечительного платежа равен размеру основной части Постоянной Арендной платы, указанной в п.9.6 Договора, за 2 (два) месяца Аренды и составляет рублевой эквивалент 187 000,00 (Сто семь тысяч) долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты. Обеспечительный платеж НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения. Обеспечительный платеж подлежит издосконалению ежегодно на 5% (Пять процентов) на основании счета Арендодателя в течение 7 (семи) рабочих дней с момента его выставления.

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

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

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

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

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

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

**10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

10.1. В случае нарушения Органами власти на Арендодателе административного штрафа за нарушение, связанное с неисполнением действий (бездействием) Арендатора, Арендатор обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя счета на оплату и подтверждением документов возместить Арендодателю такую сумму штрафа при вступлении вступлении Арендодателем обязанности, предусмотренной в п.7.21 Договора.

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

10.3. За неисполнение или просрочку исполнения обязательств Арендатора сверх Арендной платы взыскивается неустойка в размере 1% (Один процент) от суммы месячной Постоянной Арендной платы за каждый день просрочки.

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

10.5. При нарушении Арендодателем Сроков передачи Помещения Арендодателю, уплачивает Арендатор неустойку в размере 10 (Десять) тысяч рублей за каждый день нарушения.

10.6. В случае не исполнения по вине Арендодателя обязательств по бесперебойной подаче электрической, тепловой или водоснабжения в точном подолжении сетей Арендатора к сетям Арендодателя, находящиеся в Помещении, или не обеспечения водоснабжения от Помещения, а также в случае нарушения Арендодателем п. 7.8 Договора, Арендодатель уплачивает Арендатору неустойку в размере 20 000 (двадцать тысяч) рублей за один час нарушения, но не более 30 000 (тридцать тысяч) рублей за один день нарушения, если такое нарушение длилось более одного часа в сутки.

10.7. В том случае, когда в результате описанной в п. 10.8 Договора нарушения Арендодателем Арендатор не сможет использовать Помещение в соответствии с условиями использования в соответствии с п.7.1 Договора, Арендатор имеет право отказаться от исполнения Договора и возместить Арендодателю неустойку Арендатор за те дни, когда невозможно было использовать Помещение, освобождая акт от внесения Арендной платы. При этом, основанием для применения настоящего положения Договора является составленный и подписанный Сторонами в обязательном порядке акт о невозможности фактического использования Помещения Арендатором. В случае, если до конца рабочего дня, следующего за днем прекращения фактического

Копия документа является копией от «08 августа 2013 г. № 07-09

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

10.7. При нарушении Арендодателем любой из обязанностей, указанных в п.7.1-10.6 размер основной части Поставленной Арендой платы в период действия нарушения будет составлять 80% (Восемьдесят процентов) от размера основной части Поставленной Арендой платы, действующей в указанный период. Кроме того, поровенная часть Поставленной Арендой платы в указанный период начислению не подлежит (для расчета Поставленной Арендой платы не принимается, с основной частью Поставленной Арендой платы не суммируется).

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

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

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

10.11. Обязанность по уплате неустойки, штрафа возникает с момента получения уведомления Стороной соответствующего требования. Про отом неустойка уплачивается за весь период просрочки исполнения обязательства.

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

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

**11. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

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

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

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

11.2.2. Арендатор систематически ухудшает состояние Помещения.

11.2.3. В иных случаях, предусмотренных законодательством.

11.3. Предварительно до направления Арендатору уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, Арендодатель обязан письменно известить Арендатора о наличии с его стороны нарушения, являющегося основанием для одностороннего отказа от исполнения Договора. Право на односторонний отказ от исполнения Договора и на направление соответствующего уведомления возникает у Арендодателя, если на истечение 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения Арендатором письменных уведомлений у Арендодателя, если не устранит, и нарушение будет действовать.

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

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

11.4.2. если в течение 7 (Семи) календарных дней подряд по вине Арендодателя не были обеспечены коммунальные и бытовые нужды в отношении водоснабжения сетей Арендатора и сетей Арендодателя, находящихся в Помещении, за исключением коммунальных ресурсов: электроснабжения, отопления, водоснабжения, или если на было обеспечено водоотведение из Помещения в соответствии с **Приложением №3** к Договору, а также если в отсутствие встречного исполнения Арендатором своих обязательств по Договору не был обеспечен Арендодателем доступ Арендатору, его контрагентам или Посетителям в Помещение согласно п.7.8 Договора, что повлекло невозможность использования Арендатором Помещения в соответствии с Разрешенным использованием в указанный период, за исключением случаев, когда Арендодатель не несет за это ответственность (см. п.7.8 Договора). Нарушение будет признано таковым местом в течение дня, если оно длится в течение 3 (Трех) часов подряд в сутки или в общей сложности 5 (Пять) часов в течение суток.

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

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

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

11.6.2. в случае неадекватности действительности данного Арендодателем вето-либо на заключенный или гарантированный в разделе 3 Договора, если такое несоответствие повлечет невозможность пользования Арендатором Помещением в соответствии с условиями Договора.

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

Копия документа является копией от «08 августа 2013 г. № 07-09

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

11.6.4. Арендодателем совершено: кража, хищение, deliberate неиспользование Помещения Арендатором согласно Разрешенному использованию более 10 (Десяти) календарных дней подряд.

11.7. В случае досрочного расторжения Договора по основаниям, указанным в п.п. 11.1, 11.4, Договора, действия Договора прекращаются в срок, указанный в уведомлении, но не ранее чем по истечении 10 (Десяти) рабочих дней от даты получения соответствующим уведомлением у расторжением Договора.

**12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИТЫ**

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору, если такое невыполнение/ненадлежащее выполнение является, помимо соблюдения обстоятельств непреодолимой силы, что означает чрезвычайные события или обстоятельства, которые непредвидены Сторонами и которые Стороны не могли предотвратить или предотвратить разумными средствами, включая, в частности, стихийные бедствия, войну, революции, мятеж, гражданское восстание, недоброжелательное вторжение иностранных, граничащих с государством, или иных властей в связи с национализацией чрезвычайной ситуации, террористические акты, ядерный дестабилизатор или иные источники в связи с национализацией чрезвычайной ситуации, террористические акты, ядерный взрыв, радиационный или химическое заражение, ионизирующее излучение, и любые другие обстоятельства, возникающие или развивающиеся независимо от волеизъявления Сторон, при условии, что такие обстоятельства прямо влияют на исполнение Сторонами своих обязательств.

12.2. Стороны, не выполнившие Договор по причине обстоятельств непреодолимой силы, обязаны немедленно, но не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их наступления, уведомить другую Сторону в письменном виде о наступлении и прекращении указанных обстоятельств, иначе эта Сторона теряет право ссылаться на такие обстоятельства как на основание освобождения от ответственности. При этом Стороны, ссылающиеся на обстоятельства непреодолимой силы, обязаны доказать действительность этих обстоятельств предоставлением справок, выданных Торгово-промышленной палатой.

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

**13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. В настоящем Договоре применяется право Российской Федерации.

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

13.3. Услуги, предоставляемые Сторонами, являются услугами общего пользования.

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

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

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

13.7. После подписания Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, составленная с намерением по заключению, или иное иное касающиеся Договора, утрачивают юридическую силу, за исключением неоплаченных Сторонами условий предварительного договора (при его наличии).

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

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

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

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

**14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

Арендодатель: ООО «ЭМ Проект»	Арендатор: ООО «Пента»
Место нахождения (фактический адрес): 127050, Москва, ул. Образцова, д.7	Место нахождения (фактический адрес): 197374, Санкт-Петербург, ул. Саушкина, д.112
ОГРН 111744889595, ИНН 7718754879,	ОГРН 027803248605, ИНН 7814169471,
КПП 771501001, СНИЛС 520331118	КПП 780500001, СНИЛС 71385386
ИНН № «Санкт-Петербург»	ИНН № «Санкт-Петербург»
р/с 4070 2810 7000 5010 2256	р/с 4070 2810 7000 0000 0518
к/с 3010 1810 7000 0000 0518	

Деловая переписка ведется по номерам от «08» августа 2013 г. № 67-09

в отделении №2 Московского областного территориального управления Центрального Банка РФ  
 ул.К. Маркса, д.18  
 г.Егорьевск Московской области  
 ИНН 50/01/0000000000  
 ОГРН 50/01/0000000000

Генеральный директор: Борисов Е.А.

Финансовый директор: Паненин Я.П.А.

Директор по развитию формата супермаркетов: Данил Ромбоуц



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

Исходящий номер: 40

Дата: 07.08.2013

Кому: ООО «2М Проект»

От: Служба регистрации

Подпись: [Signature]



Служба регистрации  
 07.08.2013

[Signature]

08.08.2013

Акт приема-передачи Помещения в Аренду

г. Егорьевск Московской области

«23» сентября 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «2М Проект», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Лента», именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», в таю 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. Принято Арендатором Помещение соответствует условиям Договора. У Арендатора отсутствуют какие-либо возражения и замечания, связанные с техническим состоянием Помещения и его инженерных сетей, за исключением замечаний по недостаткам Помещения, указанным в Приложении №1.
3. Показания приборов учета, объемы потребленных Арендатором коммунальных ресурсов будут определяться на основании прибора учета, устанавливаемых в Помещении Арендатором.
4. Настоящий Акт подписан в двух экземплярах и является неотъемлемой частью Договора.

СДАЛ: Арендодатель: ООО «2М Проект»

ПРИНЯЛ: Арендатор: ООО «Лента»

[Signature] [Signature]

[Circular Stamp: 2М Проект] [Circular Stamp: ООО «Лента»]

Паненин М.Ю.



Дополнительное соглашение № 1 от 05.08.2013 г. к Договору аренды нежилых помещений от 03.08.2013 г. № ЕГ-09

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

г. Санкт-Петербург

05 марта 2018 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Лента», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Директора по недвижимости Мясина Михаила Юрьевича, действующего на основании доверенности от 07 февраля 2017 года, зарегистрированной в реестре № 4-10602, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту – «Соглашение») к Договору аренды нежилых помещений № ЕГ-09 от «08» августа 2013 г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

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

1.1. Изложить первый абзац преамбулы Договора в новой редакции следующего содержания: «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активом» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пайп» (ОГРН 107759966758, ИНН 50101772827413/770401001), зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, о местонахождении по адресу: 119435, город Москва, Большой Савинский переулок, дом 12, строение 18, в лице Генерального директора Кортовой Юлии Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и»

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

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

- Ап – сумма полной Постоянной Арендной платы;
- Ао – основная часть Постоянной Арендной платы;
- Ае – рублевый эквивалент 53 800 (Пятьдесят три тысячи восемьсот) долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты (НДС не включается согласно п. 9.7 Договора);
- Ае – переменная часть Постоянной Арендной платы, зависящая от величины выручки, и определяемая по формуле:  $Ае = В * 0,04 - Ао$ , где:
- В – фактическая выручка Арендатора от розничной торговли в Помещении, за календарный месяц, представляющий отчетному, включая НДС. Выручка определяется исходя из поступлений, связанных с расчетами за реализованные Арендатором в Помещении товары (работы, услуги), совершаемых путем наличных расчетов, проведенных через контрольно-кассовую технику, а также с использованием банковских карт.
- Отрицательная величина Ае принимается равной нулю.»

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

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

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

Арендодатель: «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активом» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пайп» Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Савинский переулок, дом 12, строение 18 ОГРН 107759966758, ИНН 7723627413, КПП 770401001 р/с 4070181000000000455 в АО «Газпромбанк», г. Москва, и/с 30101810200000000623, БИК 044525823»

1.6. Изменить п. 1.4 раздела 1 Договора и изложить его в следующей редакции: «1.4. «Помещение» - санчасть расположенная на первом этаже Здания нежилых помещений общей площадью 1340,8 кв. м, и именован: лит. Б комнаты №№ 4, 5-15, 20-29, лит. Б1 комнаты №№ 31-33. Нумерация помещений приписана в соответствии с Техническим паспортом, выданным Московским областным филиалом ФГУП «Ростовнефтегаздобыча» - филиалом БТИ- 29 июля 2014 года. Местоположение и границы Помещения обозначены на Плане Помещения (Приложение № 2).»

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

Дополнительное соглашение № 1 от 05.08.2013 г. к Договору аренды нежилых помещений от 03.08.2013 г. № ЕГ-09

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Остальные положения Договора остаются без изменения.

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

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

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

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

**12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активом» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо пайп» Местонахождение: 119435, город Москва, Большой Савинский переулок, дом 12, строение 18 Адрес для почтовых отсылок: 119435, город Москва, Большой Савинский переулок, дом 12, строение 18 ОГРН 107759966758, ИНН 7723627413, КПП 770401001 р/с 4070181000000000455 в АО «Газпромбанк», г. Москва, БИК 044525823 и/с 30101810200000000623	ООО «Лента» Юридический адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, улица Саушкина, дом 112, литер Б ИНН 7814148471 КПП 781401001 ОГРН 1037103048505 ОКПО 71380388 Филиал ОПЕРУ ПАО Банк БТБ в г. Санкт-Петербурге Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская д. 30, лит. А БИК 044503001 р/с 40702510338030044574 и/с 30101810200000000623
М.П.  Ю.А. Кортовой	М.П.  Мясин М.Ю.

Дополнительное соглашение № 1 от 05.03 2014 г. к Договору аренды нежилых помещений от 08.08.2013 г. № ЕГ-09

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

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

План 1 этажа



Границы Помещения обозначены желтой линией

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



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

**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 Евакова Анатолия Владимировича, зарегистрированное в Межрайонной инспекцией 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. Миклуко-Масяна, д.18, корп.2, комн.102), именуемое далее «**Арендатор**», в лице представителя Васькин Николай Талезевича, действующего на основании доверенности №144/12 от 20 марта 2012 года, с другой стороны, далее именуемые во взаимности «**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 нежилого 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 многоквартирного здания (далее по тексту – «**Здание**» или «**ТЦ**»), находящегося по адресу Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, д.4, стр.4, на **Срок**, указанный в настоящем договоре, и **Арендатор** обязуется принять **Объект** по 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 **Приложении № 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 заявит о своем желании воспользоваться данным преимущественным правом, не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения **Срока Аренды**. В течение 45 (сорок пять) дней после получения такого уведомления, **Арендодатель** обязуется предоставить **Арендатору** оферту, указывающую новый срок аренды (далее – «**Новый Срок Аренды**»), а также предлагаемую арендную плату на **Новый Срок Аренды** (далее – «**Новая Арендная Плата**»).

В том случае, если письменной оферты 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** в момент, 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** обкуется 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 площадки **Здания** с открытым доступом для посетителей, включая общедоступные лифты и коридоры, лестницы и частные площадки, паркинги, общественные лифты, эскапаторы и трапелаторы, общественные туалетные комнаты, а также иные площадки, периодически относимые **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 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 возмозный 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** – предельное электроснабжение не менее 70 кВт, водоснабжение и канализация не менее 1-2 куб. м в час;
- невозможность планировать **Подготовительные работы** в круглосуточном режиме;
- не обеспечены свободные пути разгрузки оборудования и материалов для выполнения **Подготовительных работ**;
- конфигурация **Объекта** предусматривает высокие/средние веттильационные, лифтовые шахты, лестницы, другие конструкции, ухудшающие видимость фасада **Объекта** Арендатора и Торгового зала Арендатора;
- недостатки **Исполнителя Объекта** препятствуют либо затрудняют проведение **Подготовительных работ**.

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

В случае, если недостатки/неделки **Объекта** являются существенными и не препятствуют проведению **Подготовительных работ**, то не усмотренно Арендатора, Стороны могут подписать **Передающий 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 **неделок/недостатков**, 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. Претензии Арендатором неотделимые улучшения на **Объекте** переходят к Арендодателю в составе **Объекта** после прекращения Договора.

В случае, когда Арендатор провозил за свой счет и с согласия Арендодателя неотделимые улучшения, он не имеет права после прекращения Договора на возмещение 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 определяющие 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 проекционную информацию, относящуюся к **Объекту** и инженерным системам **Объекта** и, при необходимости, **Датум** в виде сканового файла либо в виде отдельных планов по архитектурному и инженерным разделам:

- план **Объекта** с нанесенными на него точками подключения всех инженерных систем Арендатора (вентиляция, противопожарный водопровод, пожарная сигнализация и оповещение при пожаре, водоснабжение и канализация, электроснабжение и т.д.) с указанием технических характеристик (мощность, расход, напор и т.д.) каждой из систем;
- транзитные участки инженерных систем, не относящихся непосредственно к Арендатору, но проходящие через **Объект Арендатора**;
- технические условия на проектирование и включение 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 будет проводиться на **Объекте Работы Арендатора**.

4.8. Арендодатель обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней после получения деталей-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 эвакуационную лестницу, расположенную в ящике в 7/А.б. для проведения погрузо-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 от применения УСН №707 от 28 ноября 2013 года.

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

тысясот) 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, а также 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) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением арендодателем упрощенной системы налогообложения.

Авансовый платеж зачисляется Арендодателем на 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 электроснабжения, 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 (сфигурованными 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 постановками услуг (счет, счет-фактура, акт выданных 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 Арендодатель прикладывает расчет и копии счетов-фактур, выставленных снабженцами организациями.

5.4. Арендная плата подлежит зачислению в оплату 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 четыреста тридцать восемь) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения;

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

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

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

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

При увеличении размера Постоянной арендной платы, начиная с 13-го месяца аренды, Арендатор обязан в течение 5 банковских дней с даты изменения 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, списанные с ипотечным ипотечной в срок, установленный Договором, Арендной платой и неустойкой, предусмотренной п.п. 10.2; 10.3. Договора.

Арендодатель удерживает из Обеспечительного платежа суммы в размере подлежащих Арендатором выплат на основании выданных 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 выплачиваемой суммы и, при необходимости, соответствующего расчета и соответствующих 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 зачисляется 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 вывоз 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 оказания услуг на общую сумму Арендной платы и установленной 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 проведения работ. В этом случае срок Договора приостанавливается на срок проведения работ, Арендная плата не увеличивается выше, по соглашению сторон, Арендатору предоставляется для аренды иное, удовлетворяющее всем требованиям Арендатора помещение.

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

- **Электроснабжение** - обеспечивать предоставление электрической мощности из расчета 120 кВт за всю площадь объекта - площадь Объекта;
- **Вентиляция** - вентиляционное оборудование центрального 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 должны быть полностью установлены Арендодателем система пожарной 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, канализацией, 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 устранить аварии и их последствия за свой счет в разумный срок.

7.6. Арендатор производит за свой счет текущий ремонт Объекта в случае надобности необходимости его осуществления.

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 районе части ПЦ.

7.8.3. в дату 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, выданный из ЕИРЮЛ. Документы должны быть представлены в последних редакциях с учетом внесения всех изменений и дополнений.

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

7.8.5. информировать Арендатора о получении каких-либо уведомлений, приказов, требований, указаний и пр., а также обо всем, что может повлиять на интересы Арендатора или привести 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 широкую для автомобилей покупателей.

7.8.7. Обеспечить возможность выполнения поручительно-разгрузочных работ Арендатора:

- исполнение поручочно-разгрузочной зоны не менее 3 часов ежедневно в течение рабочего дня;
- обеспечение подъезда к поручочно-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 приема Объекта предоставить возможность получения услуг связи (телефония, передача данных) Арендатором от его основных Операторов (Билайн/Бизнес, Телеком, Комстар, Ростелеком, Инфорта, 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 ПЦ.

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

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

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

7.9. Арендодатель на протяжении всего Срока Аренды вправе:

7.9.1. предварительно письменно уведомив Арендатора за 24 часа в рабочее время осуществлять проверку **Целевого использования** Арендатором Объекта в соответствии с условиями Договора, а также проводить обследование технического состояния Объекта и оборудования в нем. Проверка осуществляется в присутствии представителя Арендатора.

7.9.2. с предварительного уведомления Арендатора, производить за свой счет любые изменения, реконструкцию или модернизацию Здания, а также производческую замену, модернизацию или иные инженерных конструкций, оборудования и/или Задание при условии, что данные действия Арендодателя не приведут к использованию Объекта по назначению более, чем в течение одного (один) рабочего дня.

7.9.3. использовать **Места общего пользования** (на территории вставок, ярмарок, культурно-зрелищных мероприятий и в других целях, предусмотренных на привлечение посетителей в Здание;

7.9.4. разрабатывать и утверждать общие правила поведения и инструкции о деятельности Арендаторов на Объекте и Здании, определяющие порядок их использования, содержащие правила поведения, обеспечивающие для исполнения Арендатором, его сотрудниками и контрагентами, а также иные условия эксплуатации. Правила не должны содержать положений, ограничивающих 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, вентиляцион 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 Аренды обязан:

7.10.1. использовать арендуемый Объект исключительно по **Целевому использованию** и в соответствии с п. 1.3. Договора и на условиях, предусмотренных Договором, при этом Арендатор не будет вести никакой деятельности, которая является незаконной, опасной или вредной, или которая может нанести ущерб Зданию или Объекту, 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, в т.ч. при аварийных ситуациях, возникновение которых может привести к ухудшению состояния арендуемого Объекта и материальных ценностей Арендатора, немедленно 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 находящегося на Объекте коммуникаций, инженерных систем и оборудования, находящихся отношении 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 последствием 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

лишнего количества потребляющих электрическую энергию потребителей неопределенных электроприборов.

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

7.10.8. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет получать все необходимые ему 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 арендуемой 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 установленных органах и инстанциях и передать подлинники всех согласований Арендодателю;
- получить и передать Арендодателю документы БТИ с отметкой 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 ОБЪЕКТ И 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 заказам 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, одновременно 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 находящегося в нем материальных ценностей. Уходу за охранной системой и другие мероприятия по осуществлению охраны Объекта Арендатор согласовывает с Арендодателем.

8.4. По требованию Арендодателя персонал Арендатора обязан проходить инструктаж по соблюдению техники безопасности и принятию 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 полную безопасность ТЦ в период с момента сдачи данных Объекта под охрану и до момента принятия Объекта из-под охраны заведенными Арендатором уполномоченными представителями. Под охрану принимается закрытый контур Объект согласно «Перечню Объектов, подлежащих сдаче

оказуемая, составленного на основании членок Арендатора и подписанного начальником Службы безопасности ТЦ. По мере поступления от Арендатора данных 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 охраны подписывает «Акт приема и сдачи Объекта», описывающий его наименование 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, запираема дверей и их опломбирование конической пломбой. При выполнении этих условий сотрудник охраны под печатью в журнале принимает помещение Арендатора под ответственную охрану.

#### 8.6. Права Арендателя 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. Претензии от Арендатора устранения выявленных нарушений. В случае чрезвычайных ситуаций, вызванных, среди прочего: пожар, затопление, сбой в работе или поломку инженерных систем или совершение незаконных действий Арендатель вправе без предварительного уведомления Арендатора и в отсутствии его представителей войти на Объект с тем, чтобы предостеречь или ликвидировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

8.6.2. Право беспрепятственного прохода и выезда прима и Оборудованию, расположенному на Объекте, доступ к которому осуществляется через арендованные Арендатором площади, для проведения срочных аварийных работ, устранения поломок Оборудования, обеспечения нормального функционирования Здания.

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

- проведения работ по установке, общестроительной реконструкции 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 выезда, и также в случаях до наступления чрезвычайных обстоятельств, при наличии сведений, свидетельствующих о возможности наступления таких обстоятельств (инциденте с охранными системами, установленными на Объекте, поступлении сообщений/информации от соответствующих компетентных служб и т.д.) Арендатель имеет безусловное право доступа на Объект без уведомления Арендатора. В этом случае Арендатель обязан сразу оповестить 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 Арендателя на Объект для показа потенциальным арендаторам в течение последних 2 (двух) месяцев до даты предполагаемого расторжения настоящего Договора, вне зависимости от оснований расторжения и условий такого расторжения или окончания срока его действия, за исключением случаев, когда более короткий срок установлен соглашением Сторон, производится 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 Арендателя 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. Арендатель предоставляет в пользование Арендатору места на фасаде Здания с рекламными устройствами со стороны ул. Советской и ул. Ташковской для размещения 2 (двух) рекламных вывесок и 2 (двух) баннеров согласно Приложению №5, для размещения

11

реklamной вывески Арендатора на срок 5 лет с даты вступления Акта приема-передачи с последующей пролонгацией до окончания срока, если иное предусмотрено Договором. Плата за размещение рекламных установок и баннеров включена в Арендную плату.

В случае необходимости, Арендатель обязуется предоставить документацию, необходимую для получения Арендатором разрешения на размещение 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 размещать на каждом рекламном носителе, используемом в этой рекламной кампании, адрес Здания.

9.3. Арендатель 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 возврата Объекта при заключении / окончании срока действия или расторжении Договора одной из сторон 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, Арендатель 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 Арендатель вправе ограничить доступ Арендатора на объект при условии направления Арендатору письменного уведомления за 1 (один) рабочий день.

10.5. В случае, если по вине Арендателя, и независимо от связи с несвоевременной оплатой услуг поставщикам, произошли сбой в снабжении Объекта электроэнергией, теплоснабжением, то Арендатель 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 любой из Сторон Арендатель 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. Арендатель обязан возместить Арендатору убытки от ворни имущества Арендатора, если они возникли по вине Арендателя из-за прорыва труб водоснабжения, канализации, системы противопожарной системы и т.д.

10.6. Арендатор вправе начислить неустойку в размере 1% от суммы ежемесячной Постоянной арендной платы за каждый день нарушения Арендателем 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 Арендателем условий Договора и до даты устранения.

10.7. В случае, если проводимые Арендателем работы в Здании или Объекте, либо отключение инженерных систем и прекращение подачи коммунальных и теплотехнических услуг, препятствуют использованию Объекта в предусмотренных Договором целях и продолжается 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 либо отклонения Арендодателем 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 нарушение жилищного и бытового водоснабжения, отопления, электричества, а также за невозможность пользования канализационной и коммунационными услугами в связи с производственными 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, вентиляции, а также эксплуатационных услуг Арендатору в соответствии с Приложением №8 Договора и предписаниями пп. 7.2, 7.4, 7.8.7 Арендатор вправе потребовать уплаты штрафа в размере 1% от суммы ежемесячной Поставленной арендной платы за каждый день нарушения до момента устранения. Дата начала нарушения Арендодателем выполнения своих обязательств фиксируется в Акте нарушения.

10.10. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендодателя, а также в случае не возобновления Договора в порядке, указанном в п. 7 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, модернизации Объекта (использованные 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 прочих 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 взыскания подлежащей уплаты Арендодателем неустойки. В случае, когда установлены сроки исполнения обязательств, составление Акта нарушения не требуется. Арендодатель обязуется выплачивать Арендатору указанную неустойку в течение 10 (десяти) календарных 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 Стороны, 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, Стороны по Договору, для которой созданы невозможность исполнения ее обязательств по Договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменном виде другую Сторону с приложением соответствующих документальных свидетельств.

## 12. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Настоящий Договор может быть расторгнут сторонами по основаниям, предусмотренным законодательством РФ, а также по основаниям Сторон, либо по иным основаниям прямо установленным в Договоре.

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

- Арендодатель не предоставляет Объект в пользование Арендатору в срок, установленный в Договоре, либо приостанавливает и/или прекращает Объектом;
- переданный Арендатору Объект имеет существенные недостатки, которые не были обнаружены Арендодателем при заключении Договора, не были устранены Арендатором 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 в течение 15 (пятнадцати) календарных дней и более, в том числе на Объекте отсутствует в установленном случае, когда прекращение подачи коммунальных услуг произошло по вине Арендатора.

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

12.3. Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при потере финансового интереса к Объекту, предварительно письменно уведомив Арендодателя не менее, чем за 10 (десять) календарных дней до даты расторжения, указанной в уведомлении. Договор будет считаться прекращенным по истечении 90 (девяноста) дней с даты получения Арендодателем уведомления. В данном случае Обязательный платеж засчитывается в счет оплаты Арендатором Арендной платы за последние месяцы Срока Аренды.

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

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

13

14

12.5. Прежде чем осуществить свое право на расторжение Договора по основаниям, предусмотренным п. 12.2., 12.4. Договора, инициирующая Сторона должна направить другой Стороне письменное уведомление и направить в адрес другой Стороны 10 (десять) календарных дней с момента направления уведомления уведомление для устранения нарушения. В случае, исправления другой Стороной такого нарушения до прекращения даты расторжения, Договор не будет считаться расторгнутым, и обе Стороны письменно известят друг друга.

### 13. КОНФИДЕНЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

13.1. Каждая из Сторон обязуется не раскрывать и не предоставлять (за исключением лиц, указанных ниже) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, относящуюся к Договору, которая составляет или может составлять коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, понимается любая информация, которую Сторона считала бы при разумном отношении к деловому обороту конфиденциальной и раскрывая бы ее третьим лицам (за исключением лиц и в целях осуществления деятельности или проведения работы от имени Стороны 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 и не является основанием 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 аккредитованным лицам, партнерам по совместному бизнесу, а также юристам и иным консультантам, лицам в каждом случае только после получения от такой или нескольких Сторон 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 распространения по взаимному согласию.

13.3. При нарушении одной из Сторон обязательств, предусмотренных статьями 13.1. Договора, такая Сторона будет обязана возместить, по требованию Стороны, вынужденной этим нарушением убытки.

### 14. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

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

- решение уполномоченным органом Арендатора решения о ликвидации Арендатора или его реорганизации.

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

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

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

15

14.5. Если сообщение Стороны содержит предложение/требование об изменении условий Договора или его расторжении, то в таком сообщении должна быть приложена печать Стороны-отправителя.

14.6. Стороны устанавливают, что все сообщения и уведомления, направляемые в соответствии с Договором, должны быть составлены или оформлены либо 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 – в дату, указанную в уведомлении о вручении отправления адресату.

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

**Арендодатель:**

Адрес: 127276, г. Москва, ул. Комарова, д. 4

Телефон:

**Арендаторы:**

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

Телефон: 495/ 9747538

14.9. В случае изменения реквизитов и не сообщивших другой Стороне о таких изменениях в соответствии с п. 14.3. Договора, подтверждающая письменное уведомление или претензия по Договору другой Стороне с указанным договорным адресом и банковскими реквизитами в соответствии с п. 14.8. и пунктом 14. Договора, будет считаться выполненной 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 беспристрастного 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 учетом 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 исполнением Договора считается конфиденциальной и не подлежит разглашению. Требования настоящего пункта не распространяются на случаи раскрытия

16

конфиденциальной информации по запросу Уполномоченных органов в случаях, предусмотренных действующим законодательством, по решению суда, по предварительному согласию Сторон, а также по запросу аудитором, консультантом, рейтинговых агентств, с которыми раскрывающая Сторона подписала соглашение о конфиденциальности и передает такому аудитором, 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 ограничения эксплуатационной ответственности»
- Приложение №5 – «Схема размещения рекламных вывесок Арендатора на фасаде Здания»
- Приложение №6 – «Типовая заявка входных данных»
- Приложение №7 – «Состояние строительной готовности»
- Приложение №8 – «Перечень эксплуатационных услуг, предоставляемых Арендодателем»
- Приложение №9 – «Система ведения клиентов»

**16. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

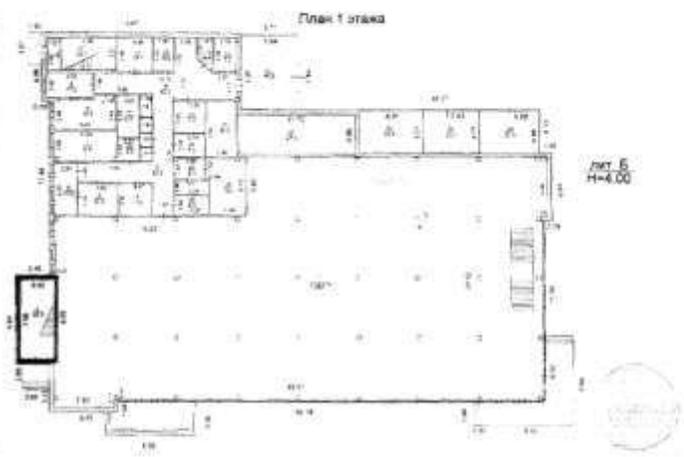
<p><b>Арендодатель:</b> Общество с ограниченной ответственностью «ТАМАРА» Юридический адрес: 127276, г. Москва, ул. Комарова, д. 9 Адрес для почтовых отравлений: 127276, г. Москва, ул. Комарова, д. 9 ИНН 7715101592 КПП 771501001 r/e 40702810200000001239 в ОАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» k/e 30101810400000000555 БИК 044525555</p>	<p><b>Арендатор:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Спортмастер» Юридический адрес: 117437, г. Москва, ул. Минусихо-Маклая, д.18, корп.2, комп.102 Адрес для почтовых отравлений: 125319 г. Москва, Кочновский проезд, д.4, стр.3 ИНН 7728551528 КПП 774850001 r/e 40702810400170000055 в ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» k/e 30101810300000000659 * БИК044585659</p>
--	--

Генеральный директор  
М.п. [Подпись] [Подпись]  
[Подпись]  
[Подпись]

Представитель по доверенности  
М.п. [Подпись] [Подпись]  
[Подпись]  
[Подпись]

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

Копия поэтажного плана



[Подпись] [Подпись]  
[Подпись] [Подпись]



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 Евзакова Антона 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. Милухи-Макши, д.18, корп.2, комн.102), именуемое далее «Арендатор», в лице представителя Юсьюна Николая Павловича, 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 следующую нежилой Объект на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже, №№ комнат \_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м, 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 передаются Сторонам для осуществления работы по Договору до его регистрации.

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

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

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 принадлежащий Объекту 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

М.п. \_\_\_\_\_  
/Евдаков А.В./

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

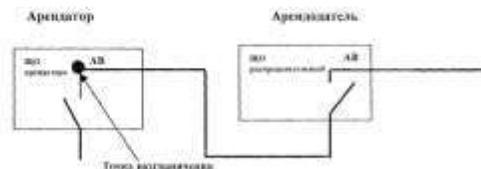
М.п. \_\_\_\_\_  
/Юсман Н.Г./

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

**АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

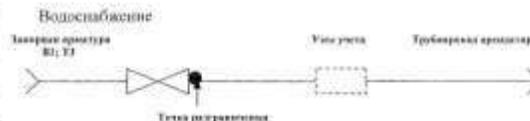
**1. Разграничение эксплуатационной ответственности за электроустановку.**

1.1. Границей эксплуатационной ответственности электроустановки между Арендодателем и Арендатором является кабельные наконечники питающего кабеля – входные зажимы вводного зарядного аппарата в электролите 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 в 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**

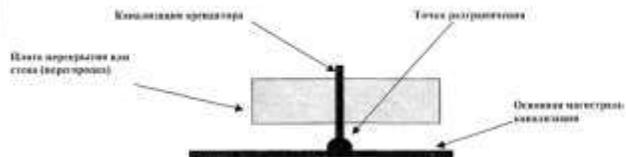
4.1. Все трубопроводы и находящаяся на них запорная и регулирующая арматура, отопительные приборы, системы отопления – относятся к зоне ответственности Арендодателя.

**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 врезы 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 воздухоораспределения 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:	с	ограниченной	Арендатор:	с	ограниченной
Общество			Общество		
с ответственностью			с ответственностью		
«ТАМАРА»			«Спортмастер»		
Генеральный директор			Представитель по доверенности		
М.п.	/ Елдаков А.В./		М.п.	/ Лосьян Н.Т./	



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

2. Наружная реклама "СПОРТМАСТЕР",  
г. Ереван, ул. Советская, врез в облицовочный фасад здания



1. Наружная реклама "СПОРТМАСТЕР",

г. Егорьевск, ул. Советская, фасад с обычными световыми буквами и 2 билборда с перекрестки.



1. Наружная реклама "СПОРТМАСТЕР", г. Егорьевск, ул. Советская, фасад с обычными световыми буквами и 2 билборда с перекрестки.

1).



14 000mm

Арендодатель:  
Общество с  
ограниченной  
ответственностью  
«ТАМАРА»  
Генеральный директор



М.п. / Ездаков А.В./

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

М.п. / Юсский 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 подвешеного 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:**
  - \*) одновременная выделенная мощность (кВт или кВА);
  - \*) категория надежности электроснабжения ТЦ и категория надежности электроснабжения магазина (в т.ч., сколько питающих кабелей проложено на магазин, тип, сечение, фактическая длина);
  - \*) тип (номенклатура) автоматов (автомата) защиты и управления питающих кабелей (кабеля) на магазин - их маркировка по схеме ВРУ ТЦ;
  - \*) тип прибора учета электроэнергии (и какое количество тарифов требуется для учета);
  - \*) каким кабелем (тип) ТЦ требует прокладывать сети в электроустановках Арендаторов;
  - \*) маркировка ВРУ ТЦ и ГРЩ магазина - по плану электроустановки ТЦ;
  - \*) указание по дальнейшему алгоритму согласования проектов;
  - \*) Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон (ТЦ и магазина) – если таковой будет, часть вопросов будет отражена в нем.

**По разделу вентиляция и кондиционирование:**

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

**По разделу водоснабжение и канализация:**

11. План внутреннего водоснабжения торгового центра с указанием подходящих магистралей (диаметры, 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

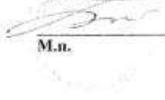
13. Технические условия на присоединение впускных канализации Арендатора, с указанием выделенных расходов и температурных параметров системы водопровода, требований к организации узла учета.

**По разделу пожарная безопасность:**

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

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

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

<p>Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «ТАМАРА» Генеральный директор</p> <p> / Ейдаков А.В./ М.п. </p>	<p>Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Спортмастер» Представитель по доверенности</p> <p> / Юськин Н.Т./ М.п. </p>
---	---

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 дивностоки;
  - перегородки, отделяющие Объект от соседних помещений, выполнены на всю высоту Объекта из кирпича или бетонных легких блоков (неоштукатуренные), 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 подвешенными 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.

/ Юськин 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 отощения 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, дезинсекция и дератизация в **Общественных зонах и Площадах общего пользования;**
- \* Обслуживание информационных указателей в **Общественных зонах;**
- \* Обслуживание кровли и водосточных желобов **Торгового комплекса;**
- \* Обслуживание наружных фасадов, мойка витрин **Торгового комплекса.**

#### 3. Обеспечение охраны и общественного порядка:

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

#### 4. Обеспечение противопожарной безопасности:

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

#### 5. Управление Торговым комплексом:

- Обслуживание системы навигации для посетителей **Торгового комплекса;**

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

Арендодатель:  
Общество с ограниченной  
ответственностью  
«ТАМАРА»  
Генеральный директор

М.п.  / 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. Указатель перед продуктовым

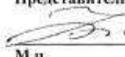


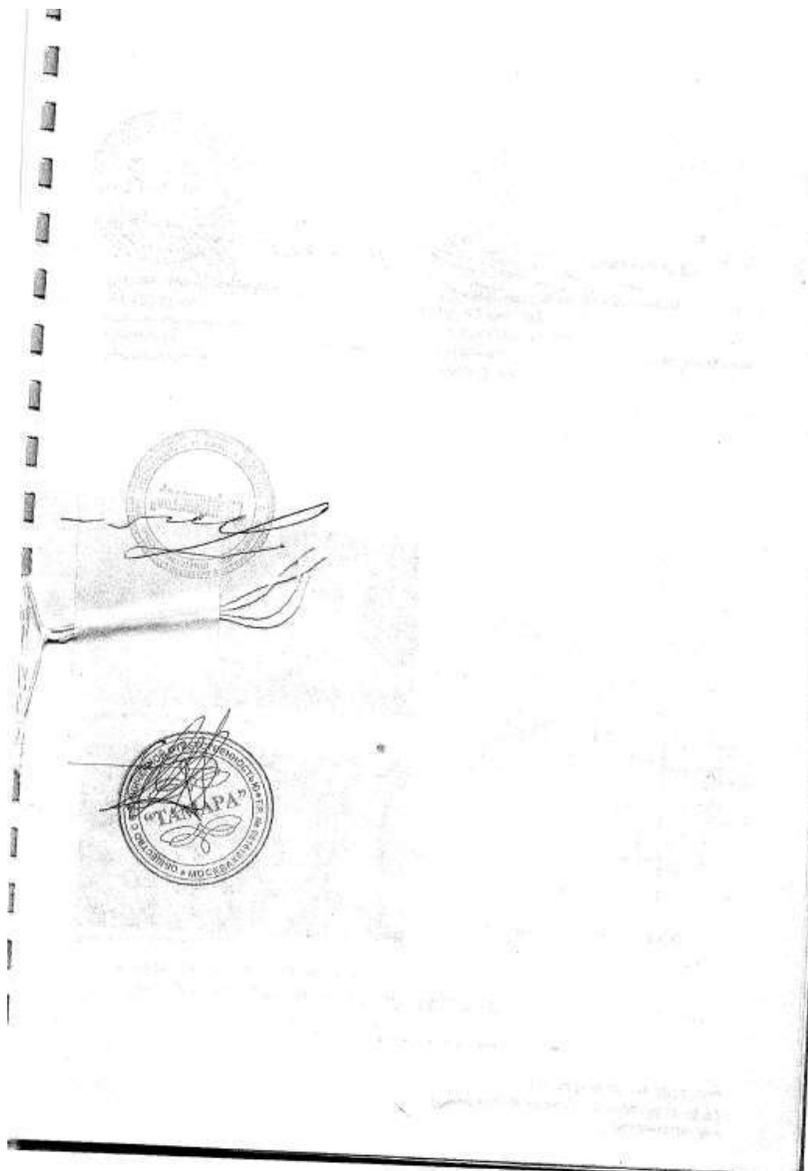
Арендодатель:  
Общество с ограниченной  
ответственностью  
«ТАМАРА»  
Генеральный директор

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, КПП 774850001, адрес местонахождения: 117437, г. Москва, ул. Минуски-Махлая, д.18, корп.2, комн.102, в лице Представителя по доверенности Юсупов Николы Тимовича, 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 13.07.2012г., 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 поднаем».
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

  
Юсупов 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 «Активизит», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
**Общество с ограниченной ответственностью «Спортмастер»**, юридическое лицо, созданное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, расположенное по адресу: Российская Федерация, 117437, город Москва, ул. Мясницкая-Мясная, д.18, корпус 2, комната 162, зарегистрированное за номером ОГРН 1057747320278, ИНН 7728551528, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Пилатидеус Марины Иосифовны, действующей на основании доверенности от 11 ноября 2016 года, зарегистрирована в реестре за № 1-8364, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а каждая 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 8 (кадастровый (или условный) номер: 50:30:0060009.1729) 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. Изменить первый абзац преамбулы Договора в новой редакции следующего содержания:  
 «Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активизит» (ОГРН 1077759966756, ИНН 48381 7721627413/770401001, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местонахождением по адресу: 119435, город Москва, Большая Саввинская 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 нежилого помещения (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 «ПЗ»), находящегося по адресу: Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, на С/н, указанной 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 «Ростехинформация – Федеральное БТИ» 25 июля 2014 года. Местонахождение и границы Помещения обозначены на Планах 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, во владении, в залоге, в споре не состоит.»

3. В пункте 3.2.1, 3.2.2, 3.6 Договора словосочетание «НДС не облагается, в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения» заменить на словосочетание «в том числе НДС 18%»

4. Пункт 3.5 изложить в новой редакции следующего содержания:  
 «3.5. 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 65 657,31 руб.  
 с 01.08.2017 по 30.09.2017 размер Постоянной Арендной платы составит – 1 111 380,06 (один миллион сто одиннадцать тысяч триста 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.

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 пятсот семнадцать) рублей 01 копейка в месяц, в том числе НДС 186 943,27 руб.»

5. Назвать пункт 5.9. Договора в новой редакции следующего содержания:

«5.9. Арендодатель обязан своевременно предоставлять Арендатору Универсальный передаточный документ на сумму Постоянной арендной платы и Универсальный передаточный документ на сумму Переменной арендной платы, указанные Универсальные передаточные документы предоставляются Арендатору в установленный законодательством срок.»

6. Раздел 5 «ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ» дополнить пунктом 5.10, со следующим содержанием:

«5.10. В случае изменения штрафными ветои Российской Федерации ставок НДС в отношении арендной платы, суммы НДС изменяется с даты начала применения новой ставки НДС в соответствии с изменениями ее нормативных актов.

Если Арендодатель перестает быть налогоплательщиком НДС и переходит на упрощенную систему налогообложения, то Стороны договаривались, 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 привлекать 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 пунктами 10.2., 10.5., 10.6., 10.9. Договора, а также проценты по пени, в случаях, когда они выплачиваются с Арендодателя, оплачивает за Арендодателя - КСР Капитал УА ООО, как управляющая компания в соответствии с требованиями пункта 7 статьи 41 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

9. Назвать адреса/факсы Арендодателя в пункте 14.4 Договора в следующей редакции:

«Арендодатель  
Адрес: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16  
Телефон: (495) 640 88 37».

10. Определить, что Арендатор осуществляет платежи, предусмотренные Договором, на имя Арендодателя: Общество с ограниченной ответственностью «КСР Капитал Управление Активами» ДУ. Закрытым путем инвестиционным фондом недвижимости «Активно жить» по следующим реквизитам:

Наименование получателя	КСР Капитал УА ООО ДУ ЗВФФ недвижимости «Активно жить»
Местонахождение:	119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16
ОГРН	1077759966756
ИНН/ОДН	7723627413/770401001
Банк получателя	АО «Газпромбанк»
р/с	40701810000000000455
БИК	044525823
к/с	30101810200000000823
Генеральный директор	Короткова Юлия Александровна

11. Назвать реквизиты Арендодателя в разделе 16 Договора в следующей редакции: «Общество с ограниченной ответственностью «КСР Капитал Управление Активами» ДУ. Закрытым путем инвестиционным фондом недвижимости «Активно жить»

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. Назвать Приложения № 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 Сторонами и за счет Арендодателя. Арендатор обязуется оказывать необходимое содействие и предоставлять все необходимые документы для регистрации настоящего Соглашения (независимо от того, получены ли запросы от Арендодателя).

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

18. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «КСР Капитал Управление Активами» ДУ. Закрытым путем инвестиционным фондом недвижимости «Активно жить» 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. Минухин-Маклаха, д. 18, корп. 2, в/м. 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 044525355
<i>Ю.А. Короткова</i>	<i>М.И. Гильдебрук</i>

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

План 1 этажа



*М.П.*

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 Клинтэл Управление Активами ДУ,  
Закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости «Активно паблик»

*Ю.А. Короткина*  
Ю.А. Короткина

Арендатор:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Спортмастер»

*М.И. Гальтайчук*  
М.И. Гальтайчук

5





## 1.10. Скидки на уторгованье для недвижимости по городам РФ

Таблица 63. Значения корректировок на уторгованье для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Санкт-Петербург	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85
<b>Средние города</b>									
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)
Среднее по средним городам в марте 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в марте 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)

Примечание: В скобках указано среднее значение.  
По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

## 8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

## 8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 168

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

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

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

Таблица 26

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

101

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

Территориальная зона: Культурный центр города. Типовой объект I

Таблица 37

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога													
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135- 200	200- 280	280- 420	420- 630	630- 950	950 - 1 400	1 400- 2 100		
15-25	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67	0,64		
25-40	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69	0,67		
40-60	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72	0,69		
60-90	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75	0,72		
90-135	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78	0,75		
135-200	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82	0,78		
200-280	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,82		
280-420	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85		
420-630	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89		
630-950	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,92		
950 - 1 400	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96		
1 400-2 100	1,56	1,50	1,44	1,38	1,33	1,28	1,22	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00		

89



**1.11. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ.**

Под временем ликвидности Актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя. Недвижимость относится к низколиквидным Активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неравностью определенных сегментов рынка недвижимости. Недвижимость, как инвестиционный инструмент, труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка недвижимости – продажа недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов. Методика определения времени ликвидности приведена в работе [12]. Источниками информации служили как периодические издания («Из рук в руки и т.п.», тик и сайты сети Интернет (www.rielkal.ru, www.a-kmv.ru, www.ukrfc.ru, www.rosreal.ru, www.zoventiel.ru, www.landol.ru, www.tlapress.ru и т.д.) В обобщенной таблице приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднерыночными стоимостными офертами.

**Таблица 84. Средние сроки реализации объектов недвижимости РФ по офертам**

№ п/п	Наименование	Средние сроки реализации, мес.						
		2016 март	2017 март	2018 июль	2018 мав	2019	2014	2007
<b>1 Квартиры</b>								
<b>1.1 Однокомнатные квартиры</b>								
	Москва	2,5	2,4	3,5	3,8	1,3-1,6	1,22	0,3-1,3
	Санкт-Петербург	2,6	3,0	4,6	4,8	1,8-3,8	1,3	0,3-1,3
	Екатеринбург	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4		
<b>2 Двухкомнатные квартиры</b>								
	Москва	3,5	3,7	4,6	4,7	3,5	3,5-4,5	0,5-1,8
	Санкт-Петербург	3,6	3,6	4,7	5,7			1,8-3,3
	Екатеринбург	3,3	4,8	4,8	4,7			3,8
<b>3 3 и более-комнатные квартиры</b>								
	Москва	4,9	3,6	4,7	6,8	4,7-5,4	4,0-3	
	Санкт-Петербург	3,3	3,6	4,8	3,10	3,9	3,8	
	Екатеринбург	3,7	3,5	4,8	5,8			
<b>4 Земельные участки</b>								
<b>1 Наил. земель. строительство</b>								
	Московская область	4,6	3,5	4,6	4,8		3,7	1,5-4,3
	Тульская область	8,7			8,11		5,9	
<b>2 Наил. офисные и торговые здания</b>								
	Москва	2,3	3,4	2,4	2,3		3,3	
	Московская область (торговые зоны)	4,3	3,0	6,8	6,9		4,8	
<b>3 Наил. производственно-складские или</b>								
	Москва	4,8	4,7	4,0	4,9		2,3	
	Московская область	5,8	6,10	7,10	8,12		6,10	
<b>5 Помещения (здания)</b>								
<b>1 Промышленные здания</b>								
	Владимир	5,8	8,8		5,9		3,9	9,9
	Владимир	4,9			4,3-3,5		8,1	10,8
	Москва	5,7	6,9	6,9	6,12	6,10	5,11	0,8-5,7
	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	5,9	8,10			
<b>2 Торговые здания</b>								
	Владимир	4,3	3,5	4,6	4,8	2,3		0,7-1,3
	Владимир	3,6	4,5	4,5	4,7			3,4
	Москва	3,6	3,7	4,8	4,8-9	3,3-8	2,7	0,3-4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	3,8	4,7	5,8	5,9	2,8	1,8	0,9-3,8
<b>3 Офисные здания</b>								
	Москва	4,7	4,6	4,9	8,10	5,12	8,10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7,9	7,33	8,10	8,11		6,12	
	Владимир	-	-	5,3	4,8			
	Санкт-Петербург	4,8	4,7	5,8	7,10			
<b>4 Жилаемые здания</b>								
	Москва	7,9	7,8	7,8	7,9		9,14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8,10	-	8,11	9,12		8,16	

**Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года**

№ п/п	Наименование	2018 март	2017 март	2016 июль	2018 мав	2019	2014	2007
11	вспомогательное назначение, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно					9	18	13
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)					11	24	17
13	Административные (офисные) помещения и здания					4	9	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения					6	11	8
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)					6	13	9
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)					4	9	6
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)					3	7	5
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке					4	9	6
19	Придорожные гостиницы, отели					4	8	6
20	Базы отдыха, санатории					5	12	8
21	Автосалоны (капитальные здания)					5	9	7
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения					4	9	6
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и др. объекты недвижимости вспомогательного назначения							по срокам зданий основного назначения

\* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотнозастроенных или обособенных землях), меньшей площади, лучшего качества  
 \*\* - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

5.1. Текущая доходность на активном рынке

5.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 33

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

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

Таблица 34

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	7,6%	15,4%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	7,8%	14,8%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	12,1%	8,3%	16,0%

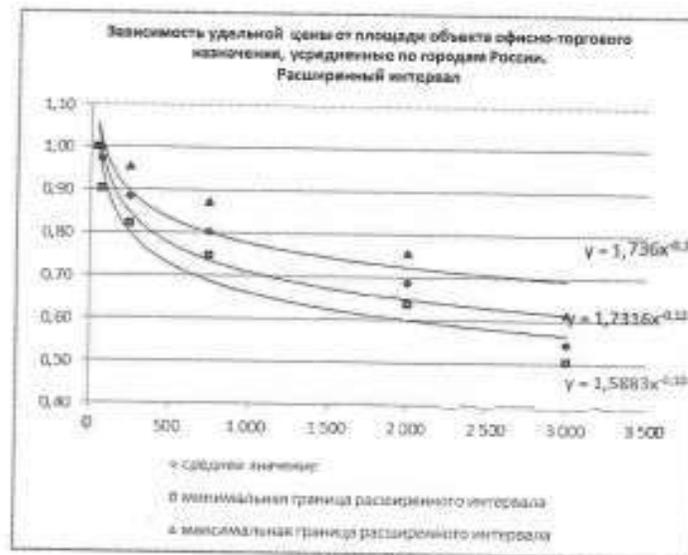


Рис. 49<sup>13</sup>

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

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

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

Таблица 25

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

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости**

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости, выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определяются на основе анализа рыночной информации о сделках объектов, по которым известны рыночные ставки, цены предложения продажи и прочие технико-экономические характеристики. Главнейший источник исходных данных - аукционные ставки и площади за вычетом рыночных расходов, указанных на планах и отчетах. Расчетная рыночная стоимость определяется исходя из цен предложения продажи за вычетом сбора за торг.

Новость и верность данных значительна обусловлена розничными параметрами: общей площадью, высотой этажа, конструкцией и качеством, расположением в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, прилегающая территория, возможность обслуживания (поддержка застройкой), чистый земельный участок, наличие земельного участка, наличие местоположения, тем не менее значение коэффициента капитализации для объектов II и III уровня, большие площади и низкая стоимость здания, непростое местоположение, низкая плотность застройки, ограниченная территория дает более высокие значения коэффициента.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанный с оценкой недвижимости (по [странице поиска при инвестировании в недвижимость](#) в информационном ресурсе), чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Источники расчетов: [Здание на основе рыночных данных за истекший квартал](#)

Объекты недвижимости	Объекты недвижимости высшего класса качества (I), в том числе объекты высшего класса качества (II), в том числе объекты высшего класса качества (III), расположенные на земельном участке с высоким потенциалом для коммерческого использования		Среднее значение	
	Среднее значение	Среднее значение	Среднее значение	Среднее значение
Торговые помещения и здания	0,20	0,10	0,10	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,13	0,15
Прочие общественные помещения и здания	0,11	0,16	0,16	0,18

I - категория между городами и городами, расположенными в области коммерческой недвижимости Московской, Санкт-Петербурга, различных городов-центров областей и Ленинградской областей, городов-уездных центров, районов, областей и муниципальных районов Ленинградской области.

II - категория между городами и городами, расположенными в области коммерческой недвижимости Московской, Санкт-Петербурга, различных городов-центров областей и Ленинградской областей, городов-уездных центров, районов, областей и муниципальных районов Ленинградской области.

III - категория между городами и городами, расположенными в области коммерческой недвижимости Московской, Санкт-Петербурга, различных городов-центров областей и Ленинградской областей, городов-уездных центров, районов, областей и муниципальных районов Ленинградской области.

**Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.07.2018 года**

Для расчета земельной стоимости зданий по уровням допустим в здании может быть только коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту.

К арендопригодн. = В арендопригодн. / S общ. = 1/К корид.

Амплитуду изменения площади зданий и встроенных помещений различной назначения и различной этажности построек, учитывается. Выявлять наличие любых помещений (встроенных помещений и помещений встраиваемой площади). Площадь нежилой застройки по общей площади объектов и этажности помещений построй. Оснащаются автомобилями, чем больше общая площадь объекта, допустимой этажности и чем большее количество помещений в общей площади объекта, тем больше будет коэффициент арендопригодной площади выд. и Коридорный коэффициент выд.

по расчетам ШИРСА на основе сопоставления транзитных документов объектов

№	Назначение и классификация объектов зданий и помещений	Коридорный коэффициент:		Коридорный коэффициент	Среднее значение	Коридорный коэффициент	Среднее значение
		Результат и величина	Максимум и минимум				
1							
1.1	Здания и встроенные помещения различной этажности	1,04 - 1,18	1,12	0,84 - 0,86	0,80		
1.2	Административные и др. общепользовательские здания и встроенные помещения	1,10 - 1,20	1,20	0,77 - 0,91	0,84		
1.3	Складские здания и боксы	1,02 - 1,14	1,08	0,68 - 0,88	0,73		
1.4	Производственные здания и боксы	1,02 - 1,19	1,10	0,64 - 0,80	0,71		
2		<b>Значит, «адресные» нормы 1921 года:</b>					
2.1	Здания и встроенные помещения торговле-развлекательного назначения	1,10 - 1,20	1,16	0,83 - 0,87	0,80		
2.2	Административные здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,80	0,86		
3.3	Складские здания и боксы	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,85	0,88		
4.4	Производственные здания и боксы	1,02 - 1,16	1,09	0,80 - 0,80	0,80		

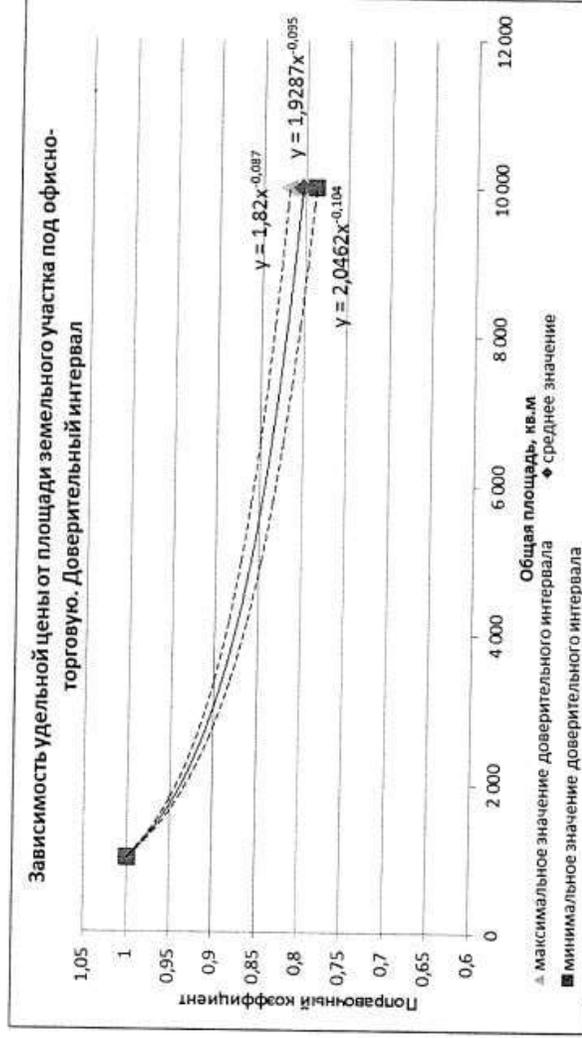


Рис. 73

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 1 000 кв.м (0,1 га)

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

← → ↻ 🏠 🔒 <https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/1441535/> 🔍 ☆ 📧 📞 📱 🌐

Недвижимость в воскресенье · Коммерческая · Продажа зданий в воскресенье · Цемгигант центр · Новорязанское шоссе · улица Ленинская

вчера, 21:55 👁 24 просмотра, 2 за сегодня

**Здание (В), 2 140 м<sup>2</sup>**

Московская область, Воскресенск, Цемгигант микрорайон, ул. Ленинская, 22. [На карте](#)

Новорязанское шоссе, 92 км от МКАД

❤ В избранное 🗑 📄 📍 📞 📧 ⚠ Пожаловаться



1 фото

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

Не агентство, продажа от собственника без комиссии.  
 Окупаемость 9 лет.  
 Продается торговый центр в городе Воскресенск, ул. Ленинская, д. 22.  
 Год постройки 2007.  
 Суммарная площадь помещений 2140 кв.м.  
 Площадь первого этажа 1066 кв.м.  
 Площадь второго этажа 1075 кв.м.  
 Земля в собственности 2017 кв.м.  
 В пяти минутах ходьбы от ж/д станции, на въезде в микрорайон.  
 Арендатор 1 этажа:  
 -Пятёрочка (долгосрочный договор до 2026 г.)  
 Арендатор 2 этажа:  
 -Магазин семейный (одежда).

**150 000 000 ₽** ↓

70 094 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO

**Дмитрий Бушнев**  
 Мир Удовольствий  
 Нет отзывов  
 Опыт работы с 1997 года  
 Еще 15 объектов



**+7 926 755-73-52**

Пожалуйста, скиньте, что видели это объявление на ШАН. И оставьте отзыв после звонка

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

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

← → ↻ 🏠 🔒 <https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/168447047/> 🔍 ☆ 📱 🛠️ 📄 🌐

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

вчера, 13:25 👁️ 360 просмотров, 1 за сегодня 📄 Платное

### Здание, 483 м<sup>2</sup>

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

📍 ВДНХ - 60 мин. на транспорте

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

❤️ В избранное ⏪ ⏩ 📄 📁 📧 ⚠️ Пожаловаться



📷 4 фото

Площадь	Этажность
<b>483 м<sup>2</sup></b>	<b>2 этажа</b>

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

Узнайте больше

**35 000 000 ₺** ▾

72 464 ₺ за м<sup>2</sup>

Включены НДС

✅ ПРО

**Александр Кириллов**  
 Квадратный Метр  
 Нет отзывов  
 Опыт работы с 2011 года  
 Еще 10 объектов



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

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

[Написать сообщение](#)

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

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

← → ↻ 🏠 🔒 <https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/183732301/> 🔍 ☆ 📱 🛠️ 📄 🌐

Недвижимость в Наро-Фоминске > Коммерческая > Продажа зданий в Наро-Фоминске > Киевское шоссе > улица Маршала Жукова

20 апр, 12:40 👁️ 144 просмотра, 3 за сегодня

### Здание, 1 078 м<sup>2</sup>

Московская область, Наро-Фоминск, ул. Маршала Жукова, 148 [На карте](#)

📍 Киевское шоссе, 55 км от МКАД

❤️ В избранное
🔍
✍️
📄
📱
📧
⚠️ Пожаловаться



📷 10 фото



Площадь	Этажность	Год постройки
1 078 м <sup>2</sup>	4 этажа	2012

Торговый центр 2012 г/постройки, общей площадью 1708 кв. м., 3-этажа надземных + 1 этаж подземный. Высота потолков 3,80. Все помещения заняты арендаторами: супермаркет Магнит, фитнес-клуб, магазин Цветы, Аптека, пиццерия. Коммуникации все подведены, центральные. Большая парковочная зона.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**85 000 000 ₹** ▼

78 850 ₹ за м<sup>2</sup>

PRO  
 ID 490313  
 Агентство недвижимости

**+7 925 540-54-67**  
**+7 905 722-36-12**

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

[Написать сообщение](#)

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



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

https://dmitrov.cian.ru/rent/commercial/150640154/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору **NEW!** Вход и регистрация

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Дмитрове > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Дмитрове > Дмитровское шоссе > Московская улица  
 вчера, 21:38 497 просмотров, 1 за сегодня

**Торговая площадь, от 250 до 2 000 м<sup>2</sup>**  
 в бизнес-центре «на ул. Московская, 29»  
 Московская область, Дмитров, Московская ул., 29 На карте  
 Дмитровское шоссе, 60 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться



1 фото

Площадь	Этаж	Помещение
от 250 до 2 000 м <sup>2</sup>	1 из 2	Свободно

Сдаются в аренду торговые площади от 250 до 2000 м2. Расположение на первой линии ул.Московской (Дмитровское шоссе).

Узнайте больше

ПРО Людмила Бочарова  
 Еще 6 объектов  
**+7 929 512-81-80**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
 Написать сообщение

от 200 000  
 до 1 600 000 руб./мес.  
 9 600 руб за м<sup>2</sup> в год  
 Включены НДС: без комиссии

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

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

https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/205013530/

Недвижимость в Электростали > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Электростали > Горьковское шоссе > Юго-Западный > улица Журавлева

сегодня, 10:35 9 просмотров, 2 за сегодня

**Торговая площадь, 115 м<sup>2</sup>**  
 Московская область, Электросталь, мкр. Юго-Западный, ул. Журавлева, 1 [На карте](#)  
 Горьковское шоссе, 44 км от МКАД

В избранное | Пожелать



6 фото

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

Основные характеристики и преимущества помещения:

- Высокий пешеходный и автомобильный трафик;
- первая линия;
- зона разгрузки;
- отдельный вход;
- 150 кВт ;
- зальная планировка ;
- хорошие возможности для рекламной вывески;
- доступ для арендатора в любое время.
- помещение отремонтировано.

**130 000 ₽/мес.**  
 13 566 ₽ за м<sup>2</sup> в год  
 УСН: без комиссии

PRO  
**Агентство Регионального Развития**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2016 года  
 Еще 89 объектов

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

СМС доставлены не будут, звоните

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

Написать сообщение

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

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

← → ↻ 🏠 [https://shatura.cian.ru/sale/commercial/18965858/](https://shatura.cian.ru/sale/commercial/189655858/) 🔍 ☆ 🔄 ⚙️ 📱 🌐

Недвижимость в Шатуре > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Шатуре > Егорьевское шоссе > Советская улица

сегодня, 12:14 👁️ 137 просмотров, 1 за сегодня

**Коммерческая земля, 8 сот.**

Московская область, Шатура, Советская ул., 32 [На карте](#)

📍 Егорьевское шоссе, 140 км от МКАД

❤️ В избранное 🗑️ 📄 📁 📧 📞 ⚠️ Пожаловаться



📷 9 фото



Площадь **8 сот.** Категория **Земли промышленности**

Продается участок под строительство торгового центра. Все разрешения есть. Помощь в оформлении и строительстве. Все вопросы по телефону.

Узнайте больше  
Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**4 000 000 ₽** 500 000 ₽ за сот.

PRO  
**Владимир Соловьев**  
Еще 10 объектов

**+7 915 363-42-02**  
**+7 926 177-33-20**

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

[Написать сообщение](#)

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

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

← → ↻ 🏠 🔒 <https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/205740860/> 🔍 ☆ 🔄 🛠️ 📱 🌐

Недвижимость в Ногинске > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Ногинске > Горьковское шоссе > метро Партизанская

19 апр, 13:25 👁 6 просмотров, 2 за сегодня

**Коммерческая земля, 10 сот.**

Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. Ремесленная [На карте](#)

📍 Партизанская - 60 мин. на транспорте

📏 Горьковское шоссе, 40 км от МКАД

❤ В избранное 🔄 📄 📁 📧 ⚠ Пожаловаться



📷 9 фото

📏 Площадь: **10 сот.**    📂 Категория: **Участок поселений**

Участок 10 соток в городе Ногинск, земли населенных пунктов. Находится прямо напротив входа в городскую поликлинику ( Глуховское отделение ). Рядом четыре диспансера ( неврологический, КВД, ПД и НД). Постоянный трафик населения. Перспективно под размещение медцентра или объектов питания. Рядом ТЦ ( арендатор Пятерочка ) - 50 метров. Под продуктовые сетевые магазины не подходит. Коммуникации центральные по границе проходят, газ - 200 метров.

Узнайте больше

**5 500 000 ₽** ⌵

550 000 ₽ за сот.

✅ ПРО

**Геннадий Трунов**  
Опыт работы с 1998 года  
Еще 18 объектов



**+7 916 830-60-26**

📱 СМС доставлены не будут, звоните

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

Написать сообщение

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

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

← → ↻ 🏠 🔒 https://istra.cian.ru/sale/commercial/204587894/ 🔍 ☆ 🔄 🛠️ 📄 🌐

Недвижимость в Истре > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Истре > Волоколамское шоссе

20 апр, 17:07 👁️ 39 просмотров, 3 за сегодня

**Коммерческая земля, 30 сот.**

Московская область, Истра, ул. Урицкого [На карте](#)

📍 Волоколамское шоссе, 40 км от МКАД

❤️ В избранное 🗑️ ✎ 📄 📧 ⚠️ Пожаловаться



7 фото



Площадь: **30 сот.** Категория: **Участок поселений**

г.Истра, ул.Урицкого, продается земельный участок 30 соток под строительство магазина или придорожного бизнеса. Коммуникации - электричество, газ по границе. Участок находится на выезде из города состоит из 3-х участком по 10 соток. Высокая транспортная проходимость. Идеальное место для придорожного бизнеса.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**15 000 000 ₽** ⌵

500 000 ₽ за сот.  
УСН

PRO  
**Грин Хаус**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2012 года  
[Еще 144 объекта](#)



**+7 985 332-28-27**

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

[Написать сообщение](#)

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

← → ↻ 🏠 🔒 <https://www.rusbonds.ru/tquotes.asp?tool=18936&pl=10013> ☆

["Русал Братск" утвердил объем размещения бондов серии БО-001Р-01 в размере 15 млрд рублей](#)

19.04.18:57  
[АКРА присвоило облигациям ТКХ на 5 млрд руб. ожидаемый рейтинг "еА\(RU\)"](#)

19.04.18:52  
[ГПБ утвердил довыпуск бондов объемом 5 млрд рублей](#)

19.04.18:46  
[АКРА подтвердило рейтинг "Почты России" и трех выпусков ее бондов на уровне "AAA\(RU\)", прогноз "стабильный"](#)

19.04.17:53  
[Сбербанк 30 мая начнет размещение структурных облигаций объемом 3 млрд рублей](#)

19.04.17:52  
[Мосбиржа зарегистрировала структурные облигации Сбербанка объемом 1 млрд рублей](#)

19.04.17:50  
[ВЭБ планирует 23 апреля провести сбор заявок на бонды объемом от 15 млрд рублей](#)

[все новости](#)

МБ Агрегир-о	-	-	-	-	-	58	1 316 572	1 086 533 834	19.04.2019
МБ Адресные-о	-	-	-	-	-	1	219 360	188 978 640	26.02.2019
МБ РПС Облигации-о	-	-	86,17	-	8,67	1	219 360	188 978 640 RUB	26.02.2019
МБ Рыночные-о	-	-	87,81	-	-	54	809	710 356	19.04.2019
МБ Рынок/Адрес-о	-	-	-	-	-	54	809	710 356	19.04.2019
МБ Облигации-о	87,56	88,00	87,81	-	8,46	54	809	710 356 RUB	19.04.2019
МБ РЕПО Облигации-о	-	-	-	-	-	1	1	875 RUB	16.04.2019
ЦБР Облигации-залого	-	-	-	-	-	-	-	-	22.04.2019
ЦБР Сделки РЕПО Облигац-о	-	-	87,54	-	-	-	-	-	19.04.2019

### Итоги торгов МБ Облигации-о на 19.04.2019

<b>КОТИРОВКИ ЗА ДЕНЬ, %НОМ.</b>	
Цена последней заявки на покупку:	87,56
Цена последней заявки на продажу:	88,00
Максимальная цена покупки за день:	89,76
Минимальная цена покупки за день:	87,55
<b>ЦЕНЫ СДЕЛОК ЗА ДЕНЬ, %НОМ.</b>	
Цена открытия (первая):	87,50
Максимальная цена дня:	88,00
Минимальная цена дня:	87,50
Индикативная цена дня:	88,00 (+0,50)
Средневзвешенная цена дня:	87,81 (+87,81)
<b>ДОХОДНОСТЬ ПО ИТОГАМ ТОРГОВ, % ГОД.</b>	
По цене последней сделки:	8,43
По средневзвешенной за день:	8,46
<b>ОБЪЕМЫ ТОРГОВ</b>	
Количество сделок, шт.:	54
Объем в единицах ценных бумаг:	809 (+809)
Объем в денежных единицах:	710 356,01
<b>РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b>	
Поправочный коэффициент Банка России:	88,00
Рыночная цена (пост.ФКЦБ N 04-6/пс):	87,81
Рыночная цена (пост.ФКЦБ N 03-52/пс):	87,81

### ДИНАМИКА ЦЕН СДЕЛОК ЗА ПОСЛЕДНИЕ 6 МЕСЯЦЕВ

[цены сделок](#) | [доходность по средней](#) | [котировки](#)

*Индикативная цена сделки с поправкой 0,50%*

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