

28 января 2020 г.

Отчет №20200127-1

КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентный «Активо два»

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов
недвижимости, расположенных по адресу:
Российская Федерация, Московская область, городской округ
Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6,
по состоянию на 27 января 2020 г.



Конфиденциально

28 января 2020 г.

Внимание:

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

Уважаемая Юлия Алексеевна,

В соответствии с условиями договора №10/2015-1 от 30 октября 2015 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и заданием на оценку №6 от 26 декабря 2019 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 27 января 2020 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 27 января 2020 г., составила:

131 070 000 (Сто тридцать один миллион семьдесят тысяч) руб. 00 коп., округленно, без НДС, в т. ч.:

- Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 0, общая площадь 2 110,5 кв. м, инв. №029:044-2578, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162: **110 790 000 (Сто десять миллионов семьсот девяносто тысяч) руб. 00 коп., округленно, без НДС**
- Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м, инв. №029:044-2581, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607: **7 650 000 (Семь миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) руб. 00 коп., округленно, без НДС**
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, кадастровый номер: 50:42:0010310:133: **12 630 000 (Двенадцать миллионов шестьсот тридцать тысяч) руб. 00 коп., округленно, НДС не облагается.**



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

Сыстеровая Наталья

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (909) 979 90 15

NSysterova@fcg-partners.com

Сокращения и аббревиатуры

EIU	Economist Intelligence Unit	НДС	Налог на добавленную стоимость
NPV	Чистая приведенная стоимость	р-н	Район
ед. изм.	Единица измерения	руб.	Российский рубль
долл. США	Доллар США	тыс.	Тысяча
кв.	Квартал	пом.	Помещение
кв. м	Квадратный метр	пр-т	Проспект
км	Километр	д.	Дом
куб. м	Кубический метр	ул.	Улица
м	Метр	чел.	Человек
мм	Миллиметр	СМИ	Средства массовой информации
млн	Миллион	ТЦ	Торговый центр
млрд	Миллиард	МСФО (IFRS)	Международные стандарты финансовой отчетности (International Financial Reporting Standards)
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики	ТПУ	Транспортно-пересадочный узел
МЭР	Министерство экономического развития		
КУ	Коммунальные услуги		

	стр.
Задание на оценку	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	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	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	74
Приложения	76

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/3)

Задание на оценку

Объект оценки

- ▶ Объекты недвижимости, в составе:
 - Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133

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

- ▶ Объекты недвижимости, в составе:
 - Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133

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

- ▶ Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей будут отражены в соответствующем разделе в отчете об оценке

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

- ▶ Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Активо два»

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (2/3)

Задание на оценку

Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Ограничения (обременения) прав, а также условия их учета при оценке будут выявлены в процессе подготовки отчета об оценке и отражены в отчете об оценке
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none">▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Активо два»
Вид определяемой стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Справедливая стоимость
Дата оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ 27 января 2020 г.
Денежная единица для измерения стоимости	<ul style="list-style-type: none">▶ Рубли РФ
Тип отчета об оценке	<ul style="list-style-type: none">▶ Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, 298, 299 и от 25 сентября 2014 г. № 611 от 25.09.2014 г., и другим нормативным правовым актам Российской Федерации, Международных стандартов оценки и международных стандартов финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13
Необходимость юридической экспертизы прав на объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты▶ Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации▶ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам
- ▶ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость
- ▶ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку
- ▶ 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

Требования Заказчика к оформлению результатов оценки

- ▶ В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 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», Указанием Банка России от 25 августа 2015 года № 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»

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	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	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	74
Приложения	76

Информация о федеральных стандартах оценки

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

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

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

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

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее – СМАО)

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	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	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	74
Приложения	76

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 22.01.2020 г., дата оценки 27.01.2020 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	15
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	74
Приложения	76

Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо два» (сокращенное название – КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентный «Активо два»):
 - Юридический адрес: 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16
 - Фактический адрес: 119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16
 - ОГРН 1077759966756, дата присвоения ОГРН: 10 сентября 2007 г.
 - ИНН/КПП 7723627413/770401001

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 108840, ГОРОД МОСКВА, ГОРОД ТРОИЦК, ПЛОЩАДЬ АКАДЕМИЧЕСКАЯ, ДОМ 4, ЭТ ПОДВАЛ ПОМ 5 КОМ 3
 - Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 775101001

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

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

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

- ▶ 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.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
▶ Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	17
Основные факты и выводы	18
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	74
Приложения	76

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

Иные организации и специалисты не привлекались

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	19
Описание Объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	74
Приложения	76

<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор №10/2015-1 от 30 октября 2015 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и заданием на оценку №6 от 26 декабря 2019 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активо два» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20200127-1 от 28 января 2020 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объекты недвижимости, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162 – Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607 – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 27 января 2020 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 22 января 2020 г.</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ 143 530 000,00 руб. без НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</p>	<p>▶ Не применялся</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 118 610 000,00 руб. без НДС</p>

Итоговая величина стоимости
объекта оценки

- ▶ **131 070 000 (Сто тридцать один миллион семьдесят тысяч) руб. 00 коп., округленно, без НДС, в т. ч.:**
 - Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 0, общая площадь 2 110,5 кв. м, инв. №029:044-2578, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162: 110 790 000 (Сто десять миллионов семьсот девяносто тысяч) руб. 00 коп., округленно, без НДС
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м, инв. №029:044-2581, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607: 7 650 000 (Семь миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) руб. 00 коп., округленно, без НДС
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, кадастровый номер: 50:42:0010310:133: 12 630 000 (Двенадцать миллионов шестьсот тридцать тысяч) руб. 00 коп., округленно, НДС не облагается

Итоговая величина стоимости
выражена в валюте Российской
Федерации (рублях)

- ▶ **131 070 000 (Сто тридцать один миллион семьдесят тысяч) руб. 00 коп., округленно, без НДС, в т. ч.:**
 - Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных: 0, общая площадь 2 110,5 кв. м, инв. №029:044-2578, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162: 110 790 000 (Сто десять миллионов семьсот девяносто тысяч) руб. 00 коп., округленно, без НДС
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м, инв. №029:044-2581, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607: 7 650 000 (Семь миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) руб. 00 коп., округленно, без НДС
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, кадастровый номер: 50:42:0010310:133: 12 630 000 (Двенадцать миллионов шестьсот тридцать тысяч) руб. 00 коп., округленно, НДС не облагается

Ограничения и пределы
применения полученной
итоговой стоимости

- ▶ Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Активо два». Иное использование отчета не предполагается

Генеральный директор ООО «Группа Финансового
Консультирования»



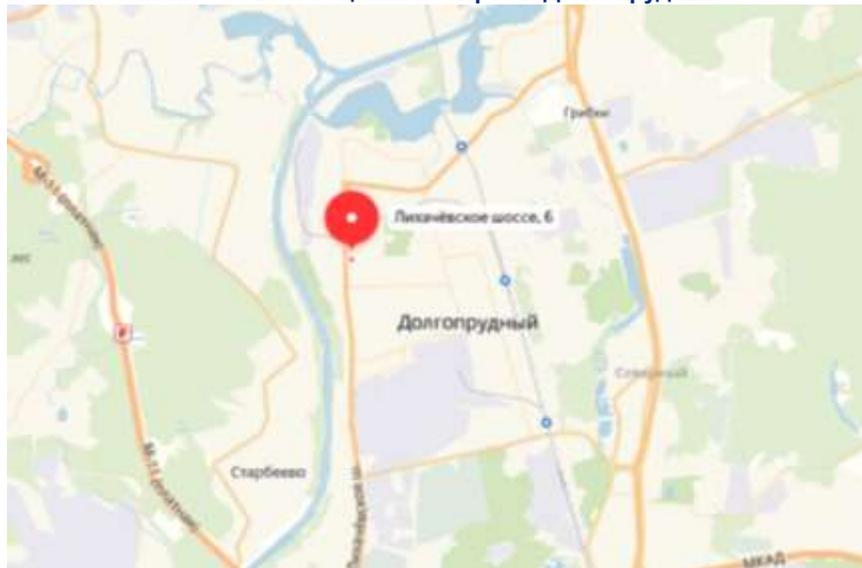
Ситников А. Д.

Оценщик

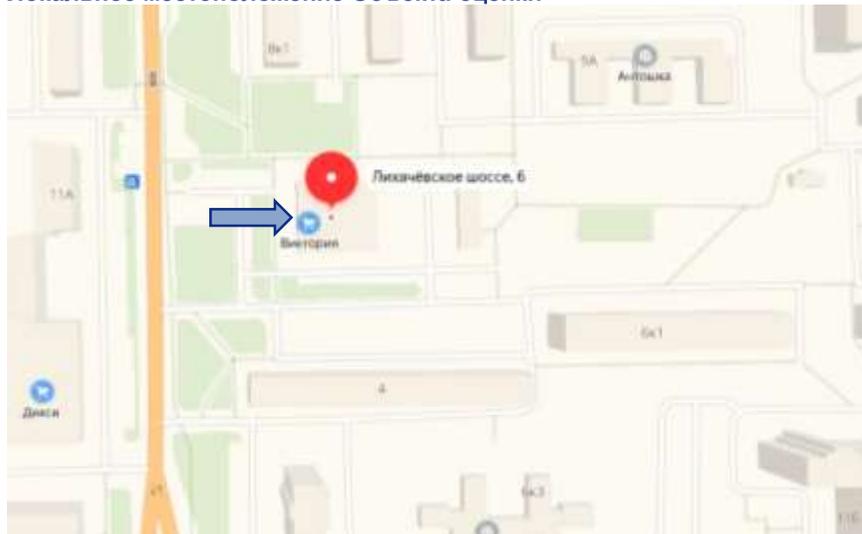
Ситников А. Д.

	стр.		стр.
Задание на оценку	4	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	74
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11	Приложения	76
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16		
Основные факты и выводы	18		
Описание Объекта оценки			
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	22		
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	26		
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	27		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44		

Местоположение Объекта оценки на карте г. Долгопрудный



Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Общая информация

- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости, в составе:
 - Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133

Основные характеристики местоположения Объекта оценки:

- Объект оценки располагается на центральной магистрали г. Долгопрудный – на Лихачевском шоссе, по движению в сторону области
- Расположение относительно линии застройки – объект расположен на расстоянии около 60 м от красной линии застройки, прямая видимость отсутствует, поэтому Исполнитель оценивает расположение относительно линии застройки как внутриквартальное
- Пешеходная и транспортная доступность высокая, в непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта
- Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая
- На территории расположения Объекта оценки имеется парковка на 30 и более машиномест
- Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее

Нежилое здание общей площадью 2 110, 5 кв. м



Источник: Данные визуального осмотра

Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки

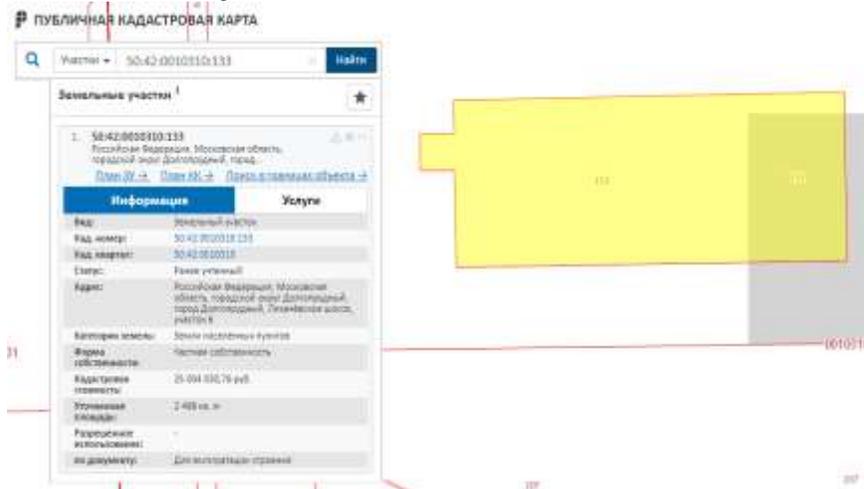
- ▶ Нежилое здание общей площадью 2 110,5 кв. м:
 - Функциональное назначение – нежилое
 - Текущее использование – здание торгового назначения, эксплуатируется
 - Год постройки – 1986
 - Год последнего капитального ремонта – 2014
 - Этажность – 2
 - Общая площадь – 2 110,5 кв. м
 - Общий объем – 8 960 куб. м
 - Площадь застройки – 1 232,2 кв. м
 - Материал стен – блоки
 - Планировка – зальная, высота потолков 3,3 м, 3,8 м
 - Состав инженерных коммуникаций: электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация
 - Инженерно-техническое состояние нежилого здания оценивается как хорошее
 - Вид права: общая долевая собственность
 - Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением КСП Капитал ООО данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
 - Кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Кадастровая стоимость: 81 194 843,74 руб.
 - Существенные ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м

Источник: Данные визуального осмотра

- ▶ Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м:
 - Функциональное назначение – нежилое
 - Текущее использование – здание вспомогательного назначения, не эксплуатируется. По данным менеджмента Компании, ранее здание котельной выполняло свою функцию по прямому назначению, а именно, отопление ближайших жилых домов. По состоянию на Дату оценки, данная функция отсутствует, так как жилые дома были переподключены к центральному отоплению, включая нежилое здание общей площадью 2 110,5 кв. м
 - Год постройки – 1986
 - Год последнего капитального ремонта – не проводился
 - Этажность – 1
 - Общая площадь – 297,9 кв. м
 - Общий объем – 1 969 куб. м
 - Площадь застройки – 376,9 кв. м
 - Материал стен – кирпичные
 - Высота потолков – 5 м
 - Состав инженерных коммуникаций: электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация
 - Инженерно-техническое состояние нежилого здания оценивается как неудовлетворительное, требуется проведение капитального ремонта
 - Вид права: общая долевая собственность
 - Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением КСП Капитал ООО данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
 - Кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
 - Кадастровая стоимость: 4 722 095,32 руб.
 - Существенные ограничения (обременения) права: доверительное управление

План земельного участка



Источник: Открытые источники

- ▶ Земельный участок:
 - Общая площадь – 2 498 кв. м
 - Категория земель – земли населенных пунктов
 - Вид разрешенного использования – для эксплуатации строения
 - Инженерные коммуникации: электроснабжение, теплоснабжение, водопровод и канализация
 - Кадастровый номер: 50:42:0010310:133
 - Кадастровая стоимость земельного участка: 25 004 030,76 руб. (Источник: Публичная кадастровая карта, <https://pkk5.rosreestr.ru/>)
 - Вид права: общая долевая собственность
 - Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Активо два» под управлением КСП Капитал ООО данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
 - Существенные ограничения (обременения) права: доверительное управление
- ▶ Фотографии объектов недвижимости приведены в Приложении 6
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

Перечень предоставленных документов:

- ▶ Кадастровая выписка на земельный участок №МО-15/3В-1048582 от 08.06.2015 г.
- ▶ Технический паспорт на нежилое здание от 20.07.2005 г.
- ▶ Технический паспорт на здание котельной от 20.07.2005 г.
- ▶ Кадастровый паспорт на нежилое здание от 18.03.2010 г.
- ▶ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/23251807 от 19.07.2017 г.
- ▶ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №50-1-29/4002/2018-80 от 09.02.2018 г.
- ▶ Выписка из Единого государственного реестра недвижимости №99/2017/23246027 от 19.07.2017 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН №МО-19/3В-4355679 от 09.12.2019 г.
- ▶ Кадастровая выписка №МО-19/3В-4560389 от 20.12.2019 г.
- ▶ Кадастровая выписка о земельном участке №МО-19/3В-4401139 от 20.12.2019 г.
- ▶ Долгосрочный договор аренды нежилого помещения №В51/14-Д от 31.05.2014 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 к договору №В51/14-Д от 27.04.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение к договору №В51/14-Д от 24.05.2018 г.
- ▶ Дополнительное соглашение к договору №В51/14-Д от 16.09.2019 г.
- ▶ Договор №D160271433 от 15.07.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №1 к договору №D160271433 от 24.12.2018 г.
- ▶ Договор №115290516 от 03.06.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение к договору №115290516 от 29.12.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №1 к договору №115290516 от 29.12.2018 г.
- ▶ Договор №А16-8342-А-5 от 01.07.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение к договору №А16-8342-А-5 от 19.12.2018 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 7

Методологические основы анализа

- ▶ Анализ наиболее эффективного использования – процедура выявления и обоснования альтернативного использования актива, обеспечивающего максимально продуктивное использование
- ▶ Наиболее эффективное использование – это такое использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода
- ▶ Анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:
 - быть законодательно допустимым (срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений как существующих, так и потенциальных)
 - быть физически возможным (соответствовать ресурсному потенциалу)
 - быть финансово состоятельным (использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой затрат)
 - быть максимально эффективным (обеспечивать максимальную стоимость Объекта)
- ▶ В случае, если по итогам анализа наиболее эффективного использования Объекта остается более одного варианта использования, Исполнитель должен сопоставить будущие выгоды от реализации финансово осуществимых вариантов дальнейшего использования объекта с необходимыми затратами на осуществление этих вариантов с учетом фактора времени. Тот вариант, по которому дисконтированная разница между ожидаемыми доходами и необходимыми инвестициями окажется максимальной, признается вариантом наиболее эффективного использования Объекта. На основе выбранного варианта использования Объекта производится расчет его стоимости

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости, в составе:
 - Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133
- ▶ Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ Местоположение Объекта оценки характеризуется как отличное:
 - Объект оценки располагается на центральной магистрали г. Долгопрудный – на Лихачевском шоссе, по движению в сторону области
 - Расположение относительно линии застройки – объект расположен на расстоянии около 60 м от красной линии застройки, прямая видимость отсутствует, поэтому Исполнитель оценивает расположение относительно линии застройки как внутриквартальное
 - Пешеходная и транспортная доступность высокая, в непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта
 - Окружающая застройка – плотная жилая застройка, торговая
 - На территории расположения Объекта оценки имеется парковка на 30 и более машиномест
- ▶ Основные характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки:
 - Здание общей площадью 2 110,5 кв. м – нежилое, 2-х этажное, планировка зальная, по состоянию на Дату оценки эксплуатируется под торговлю, а именно супермаркет «Виктория»
 - Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м – нежилое, 1-но этажное, планировка открытая, высота потолков 5 м, по состоянию на Дату оценки не эксплуатируется по функциональному назначению
 - Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м, категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для эксплуатации строения
- ▶ Имеющиеся на земельном участке объекты капитального строительства и земельный участок с кадастровым номером 50:42:0010310:133 представляют собой единый объект недвижимости

- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой, складской недвижимости и земельных участков под коммерческую застройку Московской области (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки в оцениваемом составе следующее:
 - Здание общей площадью 2 110,5 кв. м текущее использование в качестве здания торгового назначения
 - Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м целесообразнее использовать в качестве складского объекта, как дополнительное улучшение к зданию торгового назначения
 - Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м использование согласно виду разрешенного использования, указанного в кадастровом паспорте земельного участка: для эксплуатации строения
- ▶ Таким образом, в рамках настоящего отчета производится оценка комплекса зданий торгово-складского назначения, находящихся на одном земельном участке

	стр.		стр.
Задание на оценку	4	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	74
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	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	Приложения	76
Основные факты и выводы	18		
Описание Объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	30		
▶ Краткая характеристика региона	33		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	35		
▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области	37		
▶ Обзор рынка складской недвижимости Московской области	42		
▶ Обзор рынка земельных участков под коммерческую застройку Московской области	43		

Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2018-2023 гг.

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

Источник: The Economist Intelligence

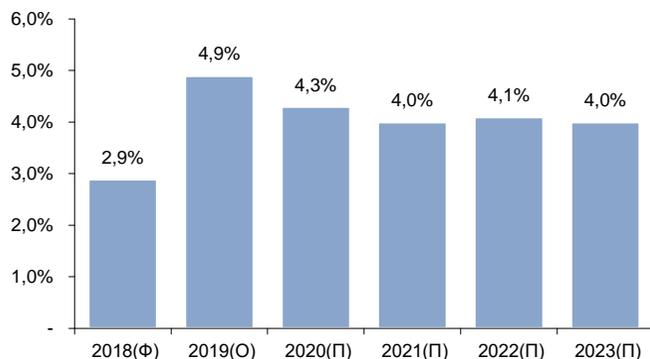
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой

Общая информация

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

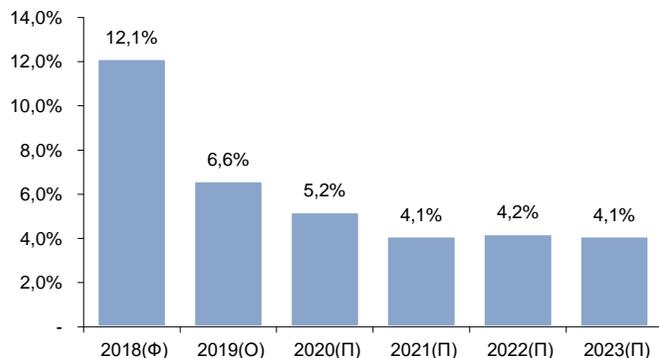
- ▶ На фоне нестабильной макроэкономической ситуации, одним из наиболее серьезных рисков 2019 г., с которым столкнулась российская экономика, является отток иностранных средств с национального фондового и долгового рынков. Несмотря на активную санкционную риторику со стороны США и стран ЕС, крупные инвестиционные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

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



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

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



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

Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным EIU, за 2018 г., общий рост потребительских цен в России составил 2,9%, в то же время темп роста потребительских цен в 2019 г., по оценкам экспертов, повысится до 4,9%
- ▶ По оценкам Банка России, инфляция с начала года на конец мая 2019 г. составила 2,4%, а в годовом исчислении, значительно выше (4,7%) аналогичного показателя 2018 г. равного 4,3%
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предусматривает, что среднегодовой темп роста потребительских цен к 2023 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%
- ▶ По оценкам экспертов The Economist Intelligence Unit, темпы роста цен производителей в России в 2019 г. составят около 6,6%, с последующим плавным снижением до 4,1% к 2023 г.
- ▶ Темп роста добычи полезных ископаемых за январь-июнь 2019 г. составил 4% г/г, несмотря на исполнение условий соглашения ОПЕК+ о снижении объемов добычи нефти. В то же время МЭР прогнозирует увеличение доли добычи полезных ископаемых в ВВП страны с 11,5% в 2018 г. до 11,7% в 2019 г.

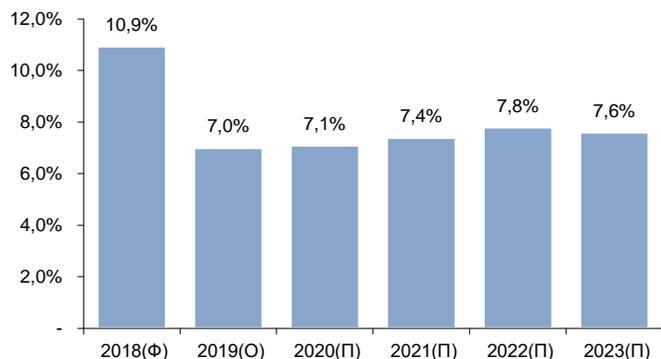
Капитальные вложения

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

Платежный баланс

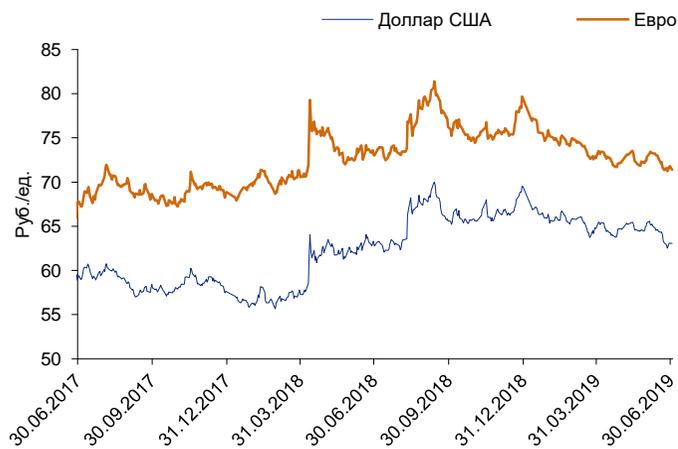
- ▶ По данным Федеральной таможенной службы, в период январь-май 2019 г. внешнеторговый оборот России составил 268,1 млрд долл., что соответствует снижению на 1,9% по сравнению с показателем аналогичного периода 2018 г. Профицит счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации в январе-июне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

Рост номинальной заработной платы



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

Динамика курсов доллара США и евро в 2017 - 2019 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ По данным EIU, в 2018 г. рост номинальной среднемесячной заработной платы составил 10,9% по сравнению с показателем в 6,6% в 2017 г. В 2019 и 2020 гг. рост номинальных заработных плат ожидается на уровне 7,0% и 7,1% соответственно
- ▶ По данным Росстата, в 1 кв. 2019 г. номинальная среднемесячная начисленная заработная плата составила 40 691 руб. (+8,0% к 1 кв. 2018 г.). Реальная заработная плата выросла на 1,8% за 1 пол. 2019 г. относительно аналогичного периода 2018 г.
- ▶ По оценке Федеральной службы государственной статистики, реальные располагаемые доходы россиян за 2018 г. по сравнению с аналогичным показателем предыдущего года увеличились на 0,1%
- ▶ По оценкам Банка России, реальная заработная плата по итогам 2019 г. вырастет на 2,8% по причине получения выплат разового характера в компаниях с хорошими финансовыми результатами. Вместе с тем, согласно оценкам, темп прироста реальных располагаемых доходов населения окажется существенно более низким, что обусловлено динамикой доходов, не связанных с трудовой деятельностью и социальными трансфертами

Валютный курс

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

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

Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

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

Основная информация

- ▶ Долгопрудный — город областного подчинения в Московской области России в непосредственной близости от г. Москвы (граница города примыкает к границе г. Москвы и проходит по МКАД)
- ▶ Площадь города – 30,52 кв. км
- ▶ Численность населения области составляет 108 861 чел. (2018 г.)
- ▶ На юге и востоке город практически сливается с северными окраинами Москвы, с запада ограничен каналом имени Москвы (на противоположном берегу канала – город Химки), а с севера – рекой Клязьмой и Клязьминским водохранилищем

Экономика

- ▶ В Долгопрудном находится Московский физико-технический институт, Долгопрудненское ПАТП ГУП МО «Мострансавто», предприятия машиностроительной (судоремонтный завод), химической (завод тонкого органического синтеза), оборонной отраслей, а также перерабатывающие и строительные предприятия (Московский камнеобрабатывающий комбинат (МКК), кирпичный завод и др.), фабрика театральных принадлежностей

Транспорт

- ▶ Городской транспорт города представлен автобусами и маршрутными такси, в том числе до г. Москвы до четырех линий метро
- ▶ В черте города имеются пять платформ пригородных электропоездов Савеловского направления МЖД: Новодачная, Долгопрудная, Водники, Хлебниково и Шереметьевская с помощью которых можно добраться в том числе в Москву. На платформе Долгопрудная останавливается РЭКС, который доезжает до Москвы-Бутырской (Савеловский вокзал) за 18 минут

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ Объект оценки представляет собой Объекты недвижимости, в составе:
 - Здание, назначение: Нежилое здание, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, общая площадь 2 110,5 кв. м., инв. №029:044-2578, адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, кадастровый номер: 50:42:0000000:4162
 - Здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, а также подземных 0, общая площадь 297,9 кв. м., инв. №029:044-2581, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1, кадастровый номер: 50:42:0000000:1607
 - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6, кадастровый номер: 50:42:0010310:133
- ▶ В рамках проводимого анализа Объект оценки – комплекс зданий торгово-складского назначения, находящийся на земельном участке. В рамках данного анализа Исполнителем будет рассмотрен рынок торговой недвижимости, складской недвижимости и земельных участков под коммерческую застройку

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость»

- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные параметры сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений. Факторы были разделены на 2 группы:
 - Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок
 - Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта

Группа Анализ и учет характеристик относящихся к условиям сделок:

- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость Объекта оценки будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости Объекта оценки экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> Обременение объекта договорами аренды Сервитуты и общественные обременения Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	<ul style="list-style-type: none"> Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	<ul style="list-style-type: none"> Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	<ul style="list-style-type: none"> Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	<ul style="list-style-type: none"> Престижность района Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения Доступность объекта (транспортная и пешеходная) Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> Характеристика земельного участка Размеры и материалы строений Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> Состояние окружающей застройки Возможность ресурсосбережения Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	<ul style="list-style-type: none"> Обеспеченность связью и коммунальными услугами Наличие парковки и (или) гаража Состояние системы безопасности Наличие оборудования для бизнеса

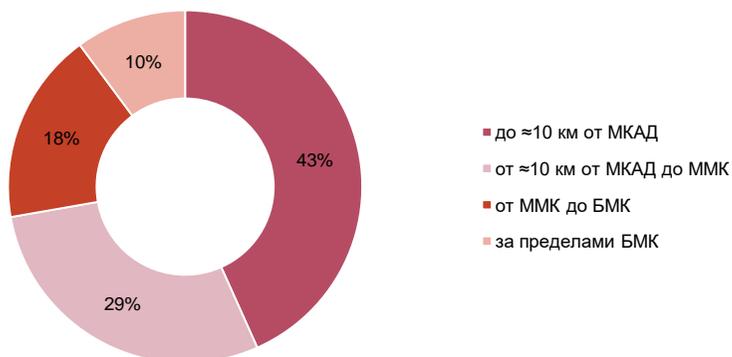
Источник: Анализ Исполнителя

- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («Сборник рыночных корректировок, СРК-2019», 2019 г., стр. 110, таб. 68), средняя величина скидки при продаже офисно-торговых объектов составляет минус 10,3%, при аренде среднее значение - минус 9,2%
- Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход

Анализ и учет характеристик относящихся к параметрам объекта:

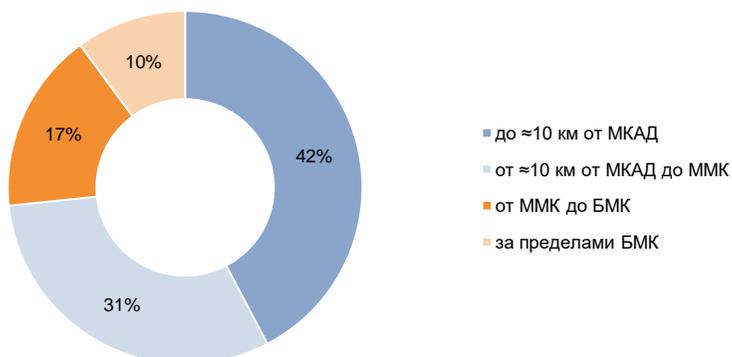
- Для объектов торгового назначения, основными ценообразующими критериями являются:
 - ▶ местоположение
 - ▶ линия застройки
 - ▶ площадь земельного участка
 - ▶ качество передаваемых прав на земельный участок
 - ▶ наличие коммуникаций
 - ▶ площадь объекта
 - ▶ наличие парковки
 - ▶ инженерно-техническое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

Распределение предложений по продаже ПСН в Московской области в разрезе от экономической зоны



Источник: ООО «ПФК»

Распределение предложений по аренде ПСН в Московской области в разрезе от экономической зоны



Источник: ООО «ПФК»

Предложение

- ▶ Московскую область можно условно разделить на 4 экономических зоны:
 - объекты, расположенные в радиусе до 10 км от МКАД
 - объекты, удаленные от МКАД более чем на 10 км и расположенные внутри ММК
 - объекты, расположенные между ММК и БМК
 - объекты, расположенные за пределами БМК
- ▶ Далее структура предложения и коммерческие условия на рынке продажи и аренды помещений свободного назначения в Московской области будут рассматриваться в разрезе указанных выше экономических зон

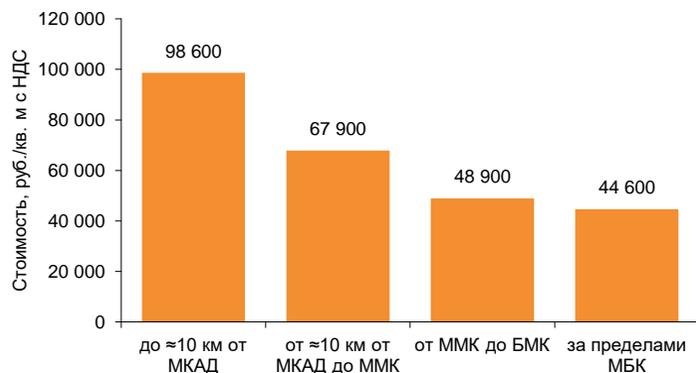
Продажа

- ▶ По данным компании ООО «ПФК», количество помещений свободного назначения, предложенных к продаже, убывает по мере увеличения расстояния до МКАД. Таким образом, 43% всего предложения сосредоточено в ближайшем Подмосковье (до 10 км от МКАД). 29% предложения составляют объекты, удаленные от МКАД более чем на 10 км и расположенные внутри ММК. На экономическую зону между ММК и БМК приходится 18% всего предложения о продаже помещений свободного назначения в Московском регионе. За пределами БМК сосредоточено всего 10% предложения о продаже помещений свободного назначения

Аренда

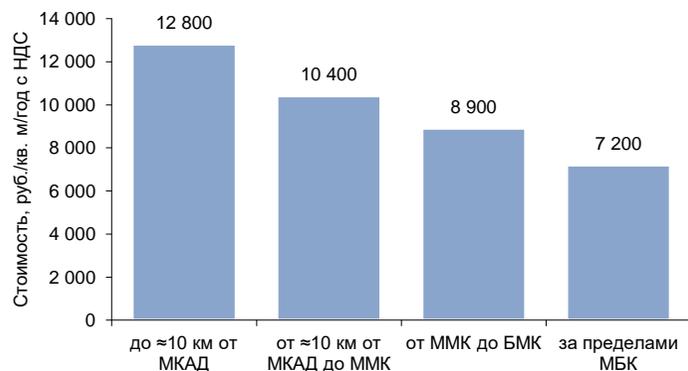
- ▶ Количество помещений свободного назначения, предложенных к продаже, убывает по мере увеличения расстояния до МКАД. Таким образом, 42% всего предложения сосредоточено в ближайшем Подмосковье (до 10 км от МКАД). 31% предложения составляют объекты, удаленные от МКАД более чем на 10 км и расположенные внутри ММК. На экономическую зону между ММК и БМК приходится 17% всего предложения о продаже помещений свободного назначения в Московском регионе. За пределами БМК сосредоточено всего 10% предложения о продаже помещений свободного назначения

Коммерческие условия продажи ПСН в Московской области в разрезе от экономической зоны



Источник: ООО «ПФК»

Коммерческие условия аренды ПСН в Московской области в разрезе от экономической зоны



Источник: ООО «ПФК»

Коммерческие условия

Продажа

- ▶ Стоимость продажи помещений свободного назначения убывает по мере удаления от МКАД
- ▶ Таким образом средняя цена продажи объектов, расположенных в радиусе до 10 км от МКАД, составляет 98 600 руб./кв. м с НДС
- ▶ Средняя цена продажи объектов, расположенных внутри ММК и удаленных от МКАД более чем на 10 км составляет 67 900 руб./кв. м с НДС
- ▶ Средняя цена продажи помещений свободного назначения, расположенных между ММК и БМК составляет 48 900 руб./кв. м с НДС
- ▶ Средняя цена продажи объектов, расположенных за пределами БМК, составляет 44 600 руб./кв. м с НДС
- ▶ Диапазоны цен продажи помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны и направления представлены в таблице далее

Аренда

- ▶ Ставка аренды помещений свободного назначения также убывает по мере удаления от МКАД
- ▶ Таким образом средняя ставка аренды объектов, расположенных в радиусе до 10 км от МКАД, составляет 12 800 руб./кв. м/год с НДС
- ▶ Средняя ставка аренды объектов, расположенных внутри ММК и удаленных от МКАД более чем на 10 км составляет 10 400 руб./кв. м/год с НДС
- ▶ Средняя ставка аренды помещений свободного назначения, расположенных между ММК и БМК составляет 8 900 руб./кв. м/год с НДС
- ▶ Средняя ставка аренды объектов, расположенных за пределами БМК, составляет 7 200 руб./кв. м/год с НДС
- ▶ Диапазоны ставок аренды помещений свободного назначения в зависимости от экономической зоны и направления представлены в таблице далее

Коммерческие условия продажи ПСН в Московской области

Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Минимальное значение (руб./кв. м)	Максимальное значение (руб./кв. м)	Среднее значение (руб./кв. м)
до ≈10 км от МКАД	Север	43 900	155 300	98 000
	Северо-восток	42 900	141 200	85 200
	Восток	36 000	159 600	99 200
	Юго-восток	49 500	185 000	99 900
	Юг	48 700	177 000	95 300
	Юго-запад	49 200	186 000	104 600
	Запад	44 900	200 000	100 400
	Северо-запад	39 100	205 500	106 500
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	23 900	92 400	64 400
	Северо-восток	22 600	120 000	64 500
	Восток	22 600	106 700	55 300
	Юго-восток	30 700	115 000	71 300
	Юг	31 600	119 500	75 700
	Юго-запад	23 200	118 000	72 600
	Запад	23 300	116 800	61 000
	Северо-запад	44 600	107 600	78 000
от ММК до БМК	Север	27 000	88 700	45 200
	Северо-восток	17 900	94 400	52 000
	Восток	23 600	70 700	41 000
	Юго-восток	20 300	107 100	52 500
	Юг	17 600	113 300	50 400
	Юго-запад	25 900	105 000	52 000
	Запад	36 900	69 700	46 600
	Северо-запад	21 100	111 100	51 700
за пределами БМК	Север	21 000	100 000	42 300
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	20 000	85 200	39 200
	Юго-восток	20 000	89 600	51 600
	Юг	17 600	109 000	52 700
	Юго-запад	18 300	108 300	40 800
	Запад	21 000	75 000	40 700
	Северо-запад	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Коммерческие условия аренды ПСН в Московской области

Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Минимальное значение (руб./кв. м/год)	Максимальное значение (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	6 900	14 400	11 000
	Северо-восток	6 000	24 000	11 300
	Восток	4 800	24 100	13 100
	Юго-восток	5 000	28 800	12 400
	Юг	6 000	26 000	12 600
	Юго-запад	5 000	32 400	13 500
	Запад	5 900	32 400	14 000
	Северо-запад	5 000	26 000	14 400
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	5 100	17 700	9 700
	Северо-восток	5 100	18 000	9 300
	Восток	5 000	21 600	10 400
	Юго-восток	4 600	20 400	10 100
	Юг	4 800	24 300	11 200
	Юго-запад	3 600	15 500	8 800
	Запад	4 800	18 000	11 100
	Северо-запад	6 400	24 000	12 400
от ММК до БМК	Север	3 800	12 000	7 300
	Северо-восток	4 200	18 000	8 600
	Восток	4 100	14 900	8 600
	Юго-восток	3 600	14 500	9 200
	Юг	4 000	16 200	9 300
	Юго-запад	4 800	12 000	8 100
	Запад	4 800	16 200	9 400
	Северо-запад	3 800	17 400	10 400
за пределами БМК	Север	3 300	12 700	6 700
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	3 000	10 600	5 800
	Юго-восток	2 300	14 000	7 300
	Юг	3 600	15 600	9 100
	Юго-запад	4 200	13 000	7 700
	Запад	3 000	12 000	6 400
	Северо-запад	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Предложения по продаже торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Источник
Балашиха, Советская улица, 19В	1 282,0	90 000 000	70 203	https://www.cian.ru/sale/commercial/212713588
Томилино рп, улица Гаршина, 11	9 600,0	539 422 777	56 190	https://www.cian.ru/sale/commercial/206904037
Мытищи, улица 4-я Парковая, 24	1 050,0	65 000 000	61 905	https://www.cian.ru/sale/commercial/224362157
Балашиха, Молодежная улица, 2	1 282,0	90 000 000	70 203	https://www.cian.ru/sale/commercial/217988227
Балашиха, шоссе Энтузиастов, 54А	2 223,0	120 000 000	53 981	https://www.cian.ru/sale/commercial/224572950
пос. Внуково, улица Некрасова, 6	3 152,2	150 000 000	47 586	https://www.cian.ru/sale/commercial/224534738
Видное, Жуковский проезд, 3А	3 357,0	160 000 000	47 662	https://www.cian.ru/sale/commercial/224452957
Королев, улица Калининградская, 12	1 057,5	68 737 500	65 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/204068481
Химки, Сходня мкр, Овражная улица, вл22	2 868,0	140 000 000	48 815	https://www.cian.ru/sale/commercial/219437414
Томилино рп, Егорьевское шоссе, 2-й км, 2А	4 576,0	250 000 000	54 633	https://www.cian.ru/sale/commercial/220035320
Минимальное значение			47 586	
Максимальное значение			70 203	
Среднее значение			57 618	

Источник: Анализ Исполнителя

Предложения об аренде торговой недвижимости в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес. с НДС	Стоимость, руб./кв. м/год с НДС	Источник
Красногорск, Октябрьская улица, 13	1200,0	720 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/214583575
Балашиха, Ольгино мкр, улица Граничная, 16с1	530,0	318 000	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/223051967
Одинцово, Можайское шоссе, 71	505,5	505 500	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/218509963
Котельники, Железнодорожная улица, 6с1	800,0	640 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/223856222
Балашиха, шоссе Энтузиастов, 11/1	540,0	810 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/224320085
Видное, улица Березовая, 2	1000,0	1 000 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/220950155
Балашиха, шоссе Энтузиастов, вл1Алит6В	2000,0	1 100 000	6 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/223102706
Долгопрудный, Старое Дмитровское шоссе, 2с1	1550,0	1 395 000	10 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/202463450
Балашиха, Советская улица, 36к2	748,1	807 948	12 960	https://www.cian.ru/rent/commercial/221896903
Видное, проспект Ленинского Комсомола, 39	529,0	969 834	22 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/189648941
Балашиха, Керамик мкр, проезд Железнодорожный, 29	1596,0	1 117 200	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/162547095
Долгопрудный, проспект Пацаева, 7	1300,0	2 340 000	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/224538364
Красногорск, Октябрьская улица, 4	500,0	600 000	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/224967025
Минимальное значение			6 600	
Максимальное значение			22 000	
Среднее значение			12 520	

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ рынка складской недвижимости Московского региона

- ▶ По данным компании S. A. Ricci, по итогам 3 кв. 2019 г. общий спрос сохраняется на отметке вы 1 млн кв. м

Предложение

- ▶ По итогам 3 квартала 2019 г. совокупное предложение качественной складской недвижимости в Московском регионе достигло 13,5 млн кв. м
- ▶ За 9 мес. 2019 г. завершилось строительство рекордного с 2014 г. объема складских площадей – порядка 900 тыс. кв. м. Данный показатель уже превышает значение за весь прошлый год на 24%, а также выше совокупной величины за 1-3 кв. 2018 г. в 3 раза
- ▶ По данным компании S. A. Ricci Предложение пополняется преимущественно за счет объектов класса А – до 98% всего объема
- ▶ В 3 квартале 2019 г. построено сразу 2 крупных объекта формата build-to-suit. Ими стали распределительные центры компаний Leroy Merlin (127 тыс. кв. м) и «Лента» (71 тыс. кв. м)
- ▶ Всего за 9 мес. 2019 г. под конечного пользователя реализовано порядка 38% всего объема складских площадей. Около 62% было построено для дальнейшего коммерческого использования

Спрос

- ▶ В течение 3 кв. 2019 г. совокупный спрос на складском рынке Московского региона составил 1,1 млн кв. м. Показатель несколько уступает результату аналогичного периода прошлого года, когда было занято порядка 1,3 млн кв. м
- ▶ За 3 квартал 2019 г. арендовано/ приобретено в собственность 276 тыс. кв. м складских площадей – практически в 2 раза меньше, чем за 3 квартал 2018 г.
- ▶ Основной объем площадей был реализован в складских комплексах класса А – порядка 950 тыс. кв. м или 90%. На объекты В класса пришлось лишь 10% или 110 тыс. кв. м
- ▶ В структуре заключенных сделок доля продаж по итогам 9 мес. 2019 г. в целом сохранилась на уровне прошлого года и составила четверть от всего объема. Однако в абсолютном выражении показатель несколько ниже – 263 тыс. кв. м против 347 тыс. кв. м в 2018 г.

Вакантность

- ▶ Вакансия продолжает корректироваться в сторону снижения, что объясняется активным спросом на складском рынке Московского региона
- ▶ Однако по сравнению с 2018 г. темпы снижения замедлились. Минимальная вакансия и дефицит на рынке подходящих крупных блоков сдерживают потенциально возможный спрос на готовые здания, побуждая арендаторов и покупателей выбирать помещения в строящихся объектах
- ▶ На конец сентября 2019 г. средний уровень вакансии на локальном рынке зафиксирован на отметке 4,3%
- ▶ По сравнению с концом 2018 г. доля свободных площадей снизилась на 1,0 п. п. Отметим, что за 9 мес. 2018 г. вакансия снизилась на 2,7 п. п.
- ▶ **Ставки**
- ▶ По сравнению с серединой 2019 г. произошло повышение средних запрашиваемых ставок аренды. Они достигли величин 4 200 и 3 900 руб./кв. м/год для классов А и В соответственно
- ▶ За 12 месяцев динамика составила порядка 5% для обоих классов
- ▶ По данным компании S. A. Ricci, до конца года возможна дальнейшая положительная динамика показателя, однако рост будет находиться на уровне коррекции (0,5-1,5%)

Предложения о продаже коммерческой земли в Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. НДС не облагается	Стоимость, руб./кв. м НДС не облагается	Источник
Балашиха, Янтарный мкр, улица Кольцевая	85 468	650 000 000	7 605	https://www.cian.ru/sale/commercial/167752234
Химки, Ленинградское шоссе	20 000	90 000 000	4 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/162204176
Химки, улица Озерная	30 900	92 000 000	2 977	https://www.cian.ru/sale/commercial/170811705
Балашиха, ш. Горьковское	7 000	53 100 000	7 586	https://www.cian.ru/sale/commercial/196824070
Долгопрудный, ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11	30 200	90 600 000	3 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/191780649
Долгопрудный, улица Жуковского, 3	18 000	110 000 000	6 111	https://www.cian.ru/sale/commercial/223233932
Мытищи, ш. Ярославское	49 600	300 000 000	6 048	https://www.cian.ru/sale/commercial/224136909
пос. Вешки, ш. Осташковское	66 000	760 000 000	11 515	https://www.cian.ru/sale/commercial/172812422
пос. Вешки, ТПЗ Алтуфьево тер	23 500	70 000 000	2 979	https://www.cian.ru/sale/commercial/200923646
Мытищи, улица Фрунзе, 11	5 900	125 000 000	21 186	https://www.cian.ru/sale/commercial/215716492
Балашиха, Гагарина мкр, улица Проектная	20 600	250 000 000	12 136	https://www.cian.ru/sale/commercial/220567012
д. Бородино	137 500	275 000 000	2 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/218510865
Балашиха, Щелковское шоссе	51 700	414 400 000	8 015	https://www.cian.ru/sale/commercial/221624671
Минимальное значение			2 000	
Максимальное значение			21 186	
Среднее значение			7 358	

Источник: Анализ Исполнителя

Анализ рынка земельных участков под коммерческую застройку Московской области

Общая информация и основные тенденции

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

Спрос и предложение

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

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

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

Коммерческие условия

- ▶ Анализ рынка, проведенный Исполнителем, показал, что на Дату оценки минимальная цена предложения по продаже земельного участка под коммерческую застройку в Московской области на составила 2 000 руб./кв. м, максимальная – 21 186 руб./кв. м. Средняя цена составила 7 358 руб./кв. м

	стр.		стр.
Задание на оценку	4	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	74
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11	Приложения	76
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	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	29		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке			
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	45		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	48		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	49		
▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	61		

Общий подход к определению справедливой стоимости

- ▶ В рамках определения справедливой стоимости использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
 - Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО 13) (International Financial Reporting Standards (IFRS) 13)
 - ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
 - ▶ Стандартами оценки установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - Заключение с заказчиком договора об оценке
 - Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки
 - Анализ рынка, к которому относится объект оценки
 - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
 - Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
 - Составление и передача заказчику отчета об оценке
 - ▶ В зависимости от целей анализа, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы
- ### Вид определяемой 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

Подходы к определению справедливой стоимости

- ▶ В рамках анализа Исполнитель использует затратный, сравнительный и доходный подходы к определению справедливой стоимости или обосновывает отказ от использования того или иного подхода
- ▶ Исполнитель вправе самостоятельно определять конкретные методы определения справедливой стоимости в рамках применения каждого из подходов

Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для производства, восстановления или замещения объекта недвижимости за вычетом его износа
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость воспроизводства объекта, аналогичного анализируемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
 - Объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
 - Объект является объектом специального назначения
 - Возможность определения стоимости строительства объекта
 - Возможность определения устаревания объекта
- ▶ Методология затратного подхода
 - Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗУ + ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

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

где

- PC – справедливая стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом
- CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный
- $ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$ – 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
- $У_{фун}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства
- $У_{экон}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

- ▶ 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

Методология определения стоимости земельного участка представлена далее

Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства

- ▶ 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

Определение накопленного износа

- ▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости
 - Физический износ ($I_{\text{физ}}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта
 - Функциональное устаревание ($Y_{\text{фун}}$) – 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 ($Y_{\text{экон}}$) – 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

Определение прибыли предпринимателя

- ▶ Прибыль предпринимателя ($\Pi_{\text{дев}}$)
 - 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

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

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 справедливой стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 24 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)
- Целью данной оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход

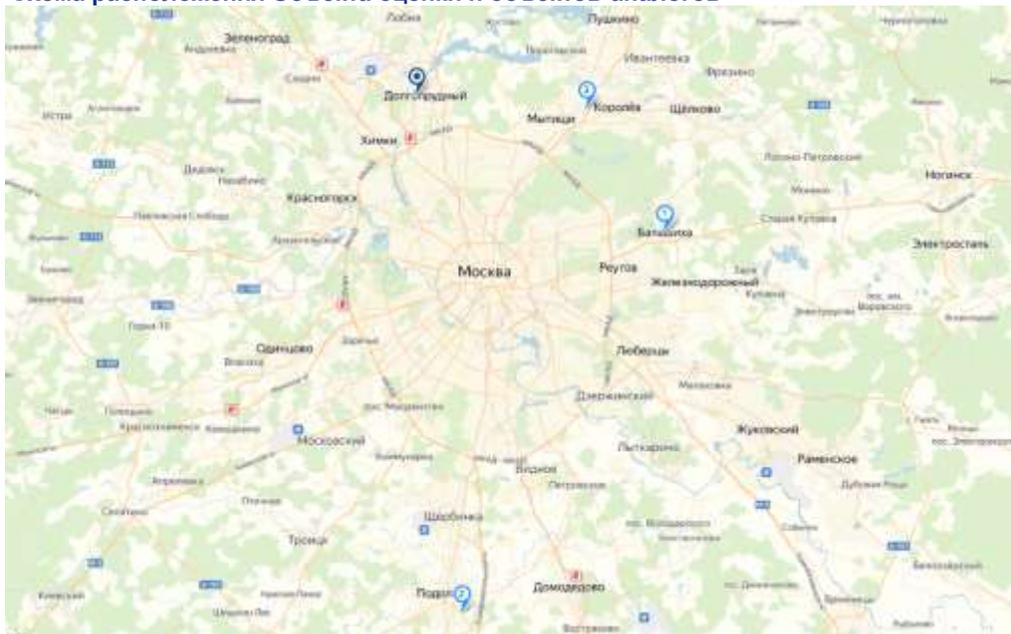
▶ Сравнительный подход

- 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
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода

▶ 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
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов
- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:
 - Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
 - Доходный подход – метод дисконтирования денежных потоков

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники.

Объект оценки (метка б/н): Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6

Объект-аналог №1 (метка 1): Московская область, г. Балашиха, мкр. Балашиха-1, ул. Советская, д. 19В

Объект-аналог №2 (метка 2): Московская область, г. Подольск, мкр. Северный, ул. Орджоникидзе, д. 19

Объект-аналог №3 (метка 3): Московская область, г. Мытищи, мкр. Строителей, ул. 1-я Институтская, вл. 1

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

- ▶ В рамках сравнительного подхода справедливая стоимость Объекта оценки 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
- ▶ 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 карте
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ справедливая стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м
- ▶ скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен далее

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6	Московская область, г. Балашиха, мкр. Балашиха-1, ул. Советская, д. 19В	Московская область, г. Подольск, мкр. Северный, ул. Орджоникидзе, д. 19	Московская область, г. Мытищи, мкр. Строителей, ул. 1-я Институтская, вл. 1
Линия застройки	внутриквартально	внутриквартально	1-я линия оживленной улицы	1-я линия неживленной улицы
Общая площадь, кв. м	2 408,4	1 282,8	2 589,0	2 000,0
Тип объекта	комплекс зданий торгового-складского назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Инженерно-физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	торговые помещения в хорошем состоянии; в складских помещениях требуется проведение капитального ремонта	хорошее, в ремонте не нуждается	хорошее, в ремонте не нуждается	хорошее, в ремонте не нуждается
Состав площадей (торговые/складские):				
<i>площадь торговых помещений, кв. м</i>	2 110,5	1 282,8	2 589,0	2 000,0
<i>площадь складских помещений, кв. м</i>	297,9	-	-	-
Площадь земельного участка, кв. м	2 498,0	2 000,0	6 600,0	537,0
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие парковки	организованная парковка	стихийная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Наличие коммуникаций	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация
Наличие особых условий	арендный бизнес отсутствует	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
Дата предложения	27.01.2020	27.01.2020	27.01.2020	27.01.2020

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		90 000 000	179 999 992	163 000 000
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		70 159	69 525	81 500
Контакт		7 939 777-17-17, Виктор	7 495 646-35-33, АН НДВ	7 926 276-93-95, АН 3 Ступени
Источник*		https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/212713588/	https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/216370730/	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/223527023/

Источники: Анализ Исполнителя

Прим.: В рамках настоящего Отчета принято следующее допущение: учитывая цель оценки и предполагаемое использование Объекта оценки расчет справедливой стоимости производился без учета указанных в Отчете обременений

*Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

Определение удельного показателя справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с учетом НДС		90 000 000	179 999 992	163 000 000
Площадь, кв. м		1 283	2 589	2 000
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество прав, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		90 000 000	179 999 992	163 000 000
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		90 000 000	179 999 992	163 000 000
Особые условия	арендный бизнес отсутствует	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
Корректировка на особые условия предложения, %		(8,1%)	(8,1%)	(8,1%)
Скорректированная стоимость, руб.		82 710 000	165 419 993	149 797 000
Дата предложения	27.01.2020	27.01.2020	27.01.2020	27.01.2020
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		82 710 000	165 419 993	149 797 000
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		(10,3%)	(10,3%)	(10,3%)
Скорректированная стоимость, руб.		74 190 870	148 381 733	134 367 909
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		57 835	57 312	67 184

Источники: Анализ Исполнителя

Определение удельного показателя справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6	Московская область, г. Балашиха, мкр. Балашиха-1, ул. Советская, д. 19В	Московская область, г. Подольск, мкр. Северный, ул. Орджоникидзе, д. 19	Московская область, г. Мытищи, мкр. Строителей, ул. 1-я Институтская, вл. 1
Город	Долгопрудный	Балашиха	Подольск	Мытищи
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		26,3%	30,6%	7,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		73 046	74 850	72 156
Линия застройки	внутриквартально	внутриквартально	1-я линия оживленной улицы	1-я линия неживленной улицы
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	(20,0%)	(13,0%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		73 046	59 880	62 775
Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м		(2 639)	(7 646)	3 887
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		70 407	52 234	66 663
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		70 407	52 234	66 663
Наличие коммуникаций	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация	электричество, водопровод, отопление, канализация
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 408,4	1 282,8	2 589,0	2 000,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(7,8%)	0,9%	(2,4%)
Тип объекта	комплекс зданий торгового-складского назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения	здание торгового назначения
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Наличие парковки	организованная парковка	стихийная парковка	организованная парковка	организованная парковка
<i>Корректировка, %</i>		6,0%	-	-
Инженерно-техническое состояние объектов	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние объектов, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		68 806	52 723	65 084

Источники: Анализ Исполнителя

Определение удельного показателя справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	торговые помещения в хорошем состоянии; в складских помещениях требуется проведение капитального ремонта	хорошее, в ремонте не нуждается	хорошее, в ремонте не нуждается	хорошее, в ремонте не нуждается
Площадь помещений с хорошим состоянием отделки, кв. м	2 110,5	1 282,8	2 589,0	2 000,0
Площадь помещений, требующих проведения ремонта, кв. м	297,9	-	-	-
Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м		-	-	-
Общая корректировка, %		10,6%	(11,5%)	(12,1%)
Общая корректировка, рассчитанная по модулю (без учета корректировки на торг), %		43,7%	64,3%	29,0%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,314	0,213	0,473
Скорректированная стоимость торговых помещений, руб./кв. м		68 806	52 723	65 084
Удельная стоимость торговых помещений, руб./кв. м, с НДС	63 616			
Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских помещений	0,60			
Удельная стоимость складских помещений в хорошем состоянии, руб./кв. м, с НДС	38 323			
Корректировка на состояние отделки складских помещений (стоимость проведения капитального ремонта), руб./кв. м, с НДС	7 213			
Удельная стоимость складских помещений в фактическом состоянии, руб./кв. м, с НДС	31 110			

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (6/12)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Определение корректировки на особые условия (арендный бизнес)						
Название	Ед. изм.	2020	2021	2022	2023	2024
Условный операционный доход Объекта оценки	тыс. руб.	67	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
Ставка дисконтирования	%	13,19%				
Период дисконтирования	-	0,46	1,43	2,43	3,43	4,43
Фактор дисконтирования		0,94	0,84	0,74	0,65	0,58
Дисконтированные денежные потоки Объекта оценки	тыс. руб.	63	85	77	69	62
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	94	85	77	69	62
Текущая стоимость денежных потоков Объекта оценки	тыс. руб.	357				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	389				
Корректировка, %		-8,1%				

Источники: Анализ Исполнителя

Корректировка на особые условия (арендный бизнес) в рамках сравнительного подхода				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Особые условия	арендный бизнес отсутствует	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
Площадь сданных в аренду помещений, кв. м		1 282,8	2 589,0	2 000,0
Площадь вакантных помещений, кв. м		-	-	-
Коэффициент заповняемости торговых площадей		1,0	1,0	1,00
Корректировка на особые условия для здания без вакантных площадей	-8,1%			
Корректировка, %		-8,1%	-8,1%	-8,1%

Источник: Анализ Исполнителя

Дополнительные материалы и расчеты при определении справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Расчет корректировки на особые условия

- ▶ Объекты-аналоги представлены к продаже уже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес
- ▶ Расчет корректировки на особые условия, а именно, наличие арендного бизнеса, основывается на разнице в уровне вакантности по состоянию на Дату оценки, т. е. объекты-аналоги заполнены арендаторами на 100%, а оцениваемый только необходимо начать заполнять с нуля
- ▶ Период поиска арендаторов на сегодняшний день занимает достаточно длительный срок. В рамках настоящего Отчета период заповняемости объекта до 100% загрузки принят на уровне 4 месяцев
- ▶ Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между Объектом оценки и всеми объектами-аналогами, новый собственник не получит 33% годового дохода (4 месяца из 12). В связи с этим, был произведен расчет корректировки на особые условия (наличие готового бизнеса у объектов-аналогов). Расчет корректировки приведен в таблице
- ▶ Таким образом, полученная корректировка на особые условия для всех объектов-аналогов составила минус 8,1%

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (7/12)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Средняя стоимость 1 кв. м вторичного рынка жилья

Город	Средняя стоимость, руб./кв. м
Долгопрудный	125 695
Балашиха	99 546
Подольск	96 253
Мытищи	116 992

Источники: <http://www.domofond.ru>

Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Город	Долгопрудный	Балашиха	Подольск	Мытищи
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.	125 695	99 546	96 253	116 992
Корректировка, %		26,3%	30,6%	7,4%

Источники: Анализ Исполнителя

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв. м	2 408,4	1 282,8	2 589,0	2 000,0
Коэффициент	0,63	0,69	0,63	0,65
Корректировка, %		-7,8%	0,9%	-2,4%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет корректировки на местоположение

- ▶ Корректировка на местоположение
- ▶ В таблице приведены средние стоимости жилой недвижимости за 1 кв. м по каждому городу
- ▶ Корректировки на местоположение определялась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{оц}}{K_{ан}} - 1 \right) * 100\%$$

где

Коц – средняя стоимость 1 кв. м жилья в городе расположения оцениваемого объекта

Кан – средняя стоимость 1 кв. м жилья в городе расположения объекта-аналога

- ▶ Итоговый расчет корректировки приведен в таблице

Расчет корректировки на площадь

- ▶ Расчет корректировки на площадь объекта приведен в таблице

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (8/12)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		90 000 000	179 999 992	163 000 000
Площадь зданий, кв. м (Sзд)	2 408,4	1 282,8	2 589,0	2 000,0
Площадь земельного участка, кв. м (Sзу)	2 498,0	2 000,0	6 600,0	537,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	1,04	1,56	2,55	0,27
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		-0,52	-1,51	0,77
Удельный показатель справедливой стоимости земельного участка, руб./кв. м, с учетом НДС (Cзу)	5 057			
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб. (K = ΔS'i * Cзу)		-2 639	-7 646	3 887

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет корректировки на площадь земельного участка в составе комплекса

- ▶ Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса
 - Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка
 - Величина корректировки определялась в следующем порядке:

- ▶ Определяется площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов-аналогов по формуле:

$$S' = S_{зу}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

- ▶ Определяется отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом-аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где

S'o – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв. м/кв. м

S'ai – площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-го аналога, кв. м/кв. м

- ▶ Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{зу}$$

где

Cзу - стоимость 1 кв. м земельного участка

- Расчет стоимости 1 кв. м земельного участка приведен далее
- Расчет корректировки на площадь земельного участка в составе комплекса приведен в таблице

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 особые условия:** все объекты-аналоги представлены к продаже уже с текущими договорами аренды, следовательно объекты продаются как готовый бизнес. Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды. Величина данной корректировки для всех объектов-аналогов составила минус 7,9%. Подробный расчет данной корректировки приведен ранее
- ▶ **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. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, табл. 168), величина скидки при продаже офисно-торговых объектов по мнению оценщиков составляет 10,3%. Таким образом, величина скидки на торг составила минус 10,3%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки расположен в г. Долгопрудном, в то время как объекты-аналоги расположены в г. Балашихе, г. Мытищах, г. Лобне. Данные города можно считать сопоставимыми по местоположению, в частности по фактору удаленности от МКАД – основной транспортной магистрали г. Москвы. Тем не менее ценообразование на объекты коммерческой недвижимости может отличаться, в связи с различной степенью экономической и социальной развитости городов, при этом значительное влияние на стоимость объектов недвижимости могут оказывать такие факторы как: уровень жизни, плотность и качество окружающей застройки, обеспеченность объектами торговой и социальной инфраструктуры и прочие. Показателем, отражающим разницу в стоимости недвижимости может служить стоимость жилья. Для большей сопоставимости, Исполнителем в качестве единицы сравнения была выбрана средняя стоимость 1 кв. м недвижимости на рынке жилья соответствующих городов. Источником информации для определения средней стоимости жилья является сайт Domofond (<http://www.domofond.ru>). Для объекта-аналога №1 корректировка составила плюс 26,3%, для объекта-аналога №2 – плюс 30,6%, для объекта-аналога №3 – плюс 7,4%. Подробный расчет данной корректировки приведен ранее

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый объект и объект-аналог №1 расположены внутриквартально, в то время как объект-аналог №2 расположен на 1-й линии оживленной улицы, а объект-аналог №3 расположен на 1-й линии неживленной улицы, 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. 148, табл. 60), отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии составляет от 0,73 до 0,87. Так как объект-аналог №2 расположен на оживленной улице, использовалось среднее значение интервала, а для объекта-аналога №3 значение интервала в размере 0,87. Таким образом, величина корректировки для объекта-аналога №2 составила минус 20,0%, рассчитанная следующим образом: $(0,80-1)*100\%$, а для объекта-аналога №3 – минус 13%, рассчитанная следующим образом: $(0,87-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка в составе комплекса:** Объект оценки и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка. Корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 2 639 руб./кв. м, для объекта-аналога №2 – минус 7 646 руб./кв. м, для объекта-аналога №3 – плюс 3 887 руб./кв. м. Расчет и описание данной корректировки приведены ранее
- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, и земельные участки, относящиеся ко всем объектам-аналогам принадлежат на праве собственности, поэтому введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие коммуникаций:** Объект оценки и объекты-аналоги оснащены всеми необходимыми инженерными коммуникациями, поэтому введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь объекта:** как правило, большие по размеру здания и помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2018 г., стр. 187, рис. 48). Зависимость удельной цены от площади земельного участка офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,7316 * x^{(-0,129)}$$

где: x – площадь объекта; y – удельная цена. Подробный расчет корректировки приведен ранее

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** в состав Объекта оценки входит здание вспомогательного характера – склад, но основное назначение комплекса объектов в целом торговое. Все объекты-аналоги являются объектами торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (11/12)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и все объекты-аналоги оснащены парковочными зонами, однако у Объекта оценки и объектов-аналогов №2 и №3 она организованная, а у объекта-аналога №1 парковка стихийная. Корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2018 г., стр. 172, табл. 87). Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой составляет 1,06 (нижняя граница расширенного интервала). Таким образом, корректировка для объекта-аналога №1 корректировка составила плюс 6,0% и была рассчитана следующим образом: $(1,06 - 1) * 100\%$
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние объектов:** данная корректировка не вводилась, так как инженерно-техническое состояние Объекта оценки и всех объектов-аналогов сопоставимо
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** состояние отделки основного здания торгового назначения хорошее, что сопоставимо с состоянием отделки объектов-аналогов, поэтому введение корректировки не требуется. Корректировка на состояние для здания котельной применяется в удельном показателе. Данная корректировка была основана на статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.», 2018 г., стр. 241, таб. 136). Корректировка составила минус 7 213 руб./кв. м

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Значение
Площадь здания торгового назначения, кв. м	2 110,5
Площадь здания вспомогательного назначения - склада, кв. м	297,9
Удельная стоимость торговых помещений, руб./кв. м, с НДС	63 616
Удельная стоимость складских помещений в фактическом состоянии, руб./кв. м, с НДС	31 110
Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. с НДС	134 260 000
Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - склада, руб. с НДС	9 270 000
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	143 530 000

Источники: Анализ Исполнителя

Определение доли стоимости каждого здания в стоимости всего Объекта оценки

Параметр	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	Доля
Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. с НДС	134 260 000,00	0,94
Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - склада, руб. с НДС	9 270 000,00	0,06
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	143 530 000,00	1,00

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	143 530 000,00	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	12 630 000,00	Подробный расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка приведен в Приложении 8
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	130 900 000,00	п. 1 - п. 2
4	Справедливая стоимость здания торгового назначения, руб. без НДС	102 040 000,00	Определение стоимости здания торгового назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,93/1,20
5	Справедливая стоимость здания вспомогательного назначения - склада, руб. без НДС	7 050 000,00	Определение стоимости здания вспомогательного назначения без учета стоимости земельного участка и без НДС - п. 3 * 0,07/1,20
6	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	109 090 000,00	п. 4 + п. 5
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС		121 720 000,00	п. 6 + п. 2

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ В состав оцениваемого объекта, входит здание вспомогательного назначения – склад общей площадью 297,9 кв. м состояние отделки которого требует проведение капитального ремонта
- ▶ На основании полученного удельного показателя стоимости 1 кв. м для здания торгового назначения, применяя коэффициент удорожания/удешевления получим стоимость удельного показателя стоимости 1 кв. м для здания вспомогательного назначения – склада
- ▶ Коэффициент удорожания/удешевления определялся на основании статистических рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты скидки для сравнительного подхода.», 2018 г., стр. 260, табл. 153). В данном справочнике имеется следующее данные: отношение удельной цены административно-офисной части комплекса к складской составляет коэффициент 1,66 (значение принято из расширенного интервала на максимальном уровне, так как у оцениваемого объекта назначение помещений торговое), при расчете отношения удельной цены складского к офисному составит коэффициент 0,60 (т. е. 1/1,66). В таблице приведен расчет удельного показателя стоимости 1 кв. м для склада с применением указанного коэффициента
- ▶ Дополнительно необходимо ввести корректировку на состояние отделки, так как здание требует проведение капитального ремонта. Стоимость проведения ремонта с учетом стоимости материалов составляет в среднем 5 500 руб./кв. м с НДС (http://www.prestizhstroy.ru/price/otdelochnye_raboty_prajs/)
- ▶ Расчет справедливой стоимости Объекта оценки представлен в таблице
- ▶ В итоге, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составила:

141 950 000,00 руб., без НДС

в т. ч. справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2 498 кв. м, составила:

12 630 000,00 руб., НДС не облагается

- ▶ Подробный расчет справедливой стоимости земельного участка приведен в Приложении 8

Выбор метода расчета

- ▶ В рамках доходного подхода Оценщик применял метод дисконтированных 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. В российской практике оценки, прогнозный период выбирается в пределах 3-5 лет. В рамках данного Отчета об оценке длительность прогнозного периода выбрана в пределах 5 лет и составляет 4 года 155 дней. Прогнозный период длится с 27.01.2020 г. по 31.12.2024 г., постпрогнозный период приходится на 2025 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%, согласно прогнозам МЭР

Общие предположения по Объекту оценки

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком
- ▶ Арендопригодная площадь для торгового здания в рамках настоящего Отчета рассчитывалась с коэффициентом 0,90 (среднее значение для зданий и встроенных помещений розничной торговли) согласно данным, опубликованным Ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1902-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-07-2019-goda>)

- ▶ Для здания склада арендопригодная площадь принята на уровне только основной площади и составила 297,9 кв. м

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Учитывая, что на поиск арендаторов Объект оценки требует в среднем займет 4 месяца, то в первый прогнозный период, который составляет 339 календарных дней (с 27.01.2020 г. по 31.12.2020 г.), уровень недозагрузки составит 35,4% (4 мес.*30 дн./339 дн.*100%). Среднерыночный уровень недозагрузки уже включен в расчетный показатели 35,4%, так как на сегодняшний день на рынке коммерческой недвижимости существует практика поиска арендаторов в период проведения ремонта
- ▶ Уровень недозагрузки принят на основании рыночных данных, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2018 г., стр. 36, табл. 3; «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2018 г., стр. 33, табл. 2, стр. 41, табл. 9)
- ▶ Средний рыночный уровень недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов составляет в среднем 12,1%, для универсальных производственно-складских объектов – 13,8% (среднее значение от 13,3% от мнению оценщиков и 14,2% по мнению сотрудников банков)

Затраты на проведение ремонта здания вспомогательного назначения (склада)

- ▶ Согласно статистическим рыночным данным, опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.») 2018 г., стр. 241, таб. 136 Стоимость проведения капитального ремонта для здания вспомогательного назначения с учетом стоимости материалов составляет в 7 213 руб./кв. м.
- ▶ По результатам расчета затраты на проведение ремонта составят: 2 148 753 руб. с НДС, с учетом стоимости материалов (7 213 руб./кв. м * 297,9 кв. м)

Величина операционных расходов

- ▶ Согласно данным, полученным из сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК, 2019 г., стр. 103, табл. 58), к операционным расходам относятся: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. В связи с этим, при расчете операционных расходов Исполнителем из состава операционных расходов были выделены коммунальные расходы

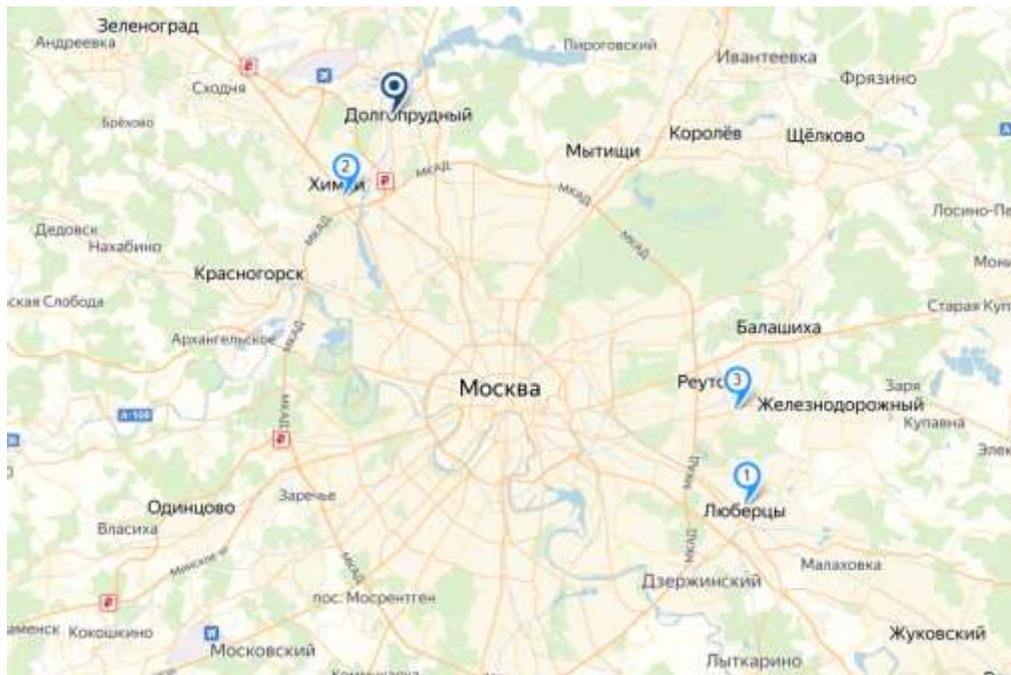
- ▶ В рамках данного анализа к расчету принимается средняя величина операционных и эксплуатационных расходов для торговых помещений класса С по г. Москве. Расчеты основаны на данных, полученных из сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е.Е. (СРК, 2019 г., стр. 103, табл. 58). Для выделения из состава операционных расходов коммунальных платежей были использованы данные исследования «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода» (<http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>), согласно которым доля коммунальных расходов в составе эксплуатационных расходов составляет 28%
- ▶ Согласно данным опубликованным Ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1893-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2019-goda>) доля операционных расходов торговых помещений и зданий составляет от 20% до 36% от потенциального валового дохода
- ▶ Операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составили 3 407 руб./кв. м с НДС, общая сумма операционных расходов округленно составила 7 190 558 руб. (3 407 руб./кв. м * 2 110,5 кв. м) что составляет 30,5% от потенциального валового дохода и соответствует рыночным показателям, подробный расчет приведен в таблице далее

Операционные расходы для торговых помещений класса С	
Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	2 110,5
Эксплуатационные расходы, руб./кв. м с НДС, в т. ч.:	2 814
коммунальные платежи (1)	788
Операционные расходы (с учетом коммунальных услуг), руб./кв. м с НДС (2)	4 195
Операционные расходы (без учета коммунальных услуг), руб./кв. м с НДС	3 407
Итого операционные расходы (без учета коммунальных платежей), руб. с НДС	7 190 558

Источник: (1) Статья "Анализ состава арендной ставки на примере офисных помещений с использованием доходного подхода", Вольнова В. А.

(2) Сборник рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е., СРК-2019, стр. 103, табл. 58

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки (метка б/н) : Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, строение 1

Объект-аналог №1 (метка 1) : Московская область, г. Люберцы, мкр. Северные Люберцы, проспект Комсомольский, д. 7/1

Объект-аналог №2 (метка б/н) : Московская область, г. Химки, мкр. Старые Химки, ул. Ленинградская, д. 166

Объект-аналог №3 (метка 3) : Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ш. Носовихинское, вл. 4

Расчет величины ставки аренды для Объекта оценки доходным подходом

- ▶ Расчет величины ставки аренды определялся для здания торгового назначения, а затем для определения ставки аренды для здания вспомогательного назначения – склада применялся понижающий коэффициент в размере 0,59. Описание приведено ранее при расчете справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом
- ▶ Расчет величины ставки аренды производился методом корректировок, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с Объектом оценки объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с Объектом оценки
- ▶ Величина ставки аренды Объекта оценки была рассчитана на базе среднего показателя цены: руб./кв. м в год
- ▶ Таким образом, рыночная ставка аренды составила:
 - Для здания торгового назначения **11 356** руб./кв. м/год, с НДС, КУ оплачиваются отдельно
 - Для здания вспомогательного назначения в хорошем состоянии **6 719** руб./кв. м/год, с НДС, КУ оплачиваются отдельно
- ▶ Расчет величины ставок аренды приведен в таблице далее

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6	Московская область, г. Люберцы, мкр. Северные Люберцы, проспект Комсомольский, д. 7/1	Московская область, г. Химки, мкр. Старые Химки, ул. Ленинградская, д. 166	Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ш. Носовихинское, вл. 4
Город	Долгопрудный	Люберцы	Химки	Балашиха
Тип объекта	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании
Линия застройки	внутриквартально	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Функциональное назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое
Общая площадь, кв. м	2 110,5	120,0	125,0	300,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		156 000	156 250	318 000
Ставка аренды, руб./год/кв. м, с НДС		15 600	15 000	12 720
Система налогообложения		НДС	НДС	НДС
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
Этаж расположения	1, 2 этаж	1-й этаж	подвал	1-й этаж
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Дата предложения	27 янв 2020	27 янв 2020	27 янв 2020	27 янв 2020
Контакты		7 926 426-69-46, АН Инком-гарант	7 916 795-92-08, Антон	7 916 407-07-70, АН Certus
Источник*		https://lyubertsy.cian.ru/rent/commercial/223227650/	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/69761955/	https://balashikha.cian.ru/rent/commercial/183719242/

Источники: Анализ Исполнителя

(*) Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 9

(**) Для расчета справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода под общей площадью принимается торговая площадь

Расчет величины ставки аренды				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		15 600	15 000	12 720
Площадь, кв. м		120,0	125,0	300,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		15 600	15 000	12 720
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		15 600	15 000	12 720
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		15 600	15 000	12 720
Дата предложения	27 янв 2020	27 янв 2020	27 янв 2020	27 янв 2020
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		15 600	15 000	12 720
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		-9,2%	-9,2%	-9,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		14 165	13 620	11 550
Местоположение	Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6	Московская область, г. Люберцы, мкр. Северные Люберцы, проспект Комсомольский, д. 7/1	Московская область, г. Химки, мкр. Старые Химки, ул. Ленинградская, д. 166	Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ш. Носовихинское, вл. 4
Город	Долгопрудный	Люберцы	Химки	Балашиха
<i>Корректировка, %</i>		5,1%	-3,7%	26,3%
Линия застройки	внутриквартально	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка, %</i>		-20,0%	-20,0%	-20,0%
Площадь объекта, кв. м	2 110,5	120,0	125,0	300,0
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Тип объекта	помещение в нежилом здании	помещение в нежилом здании, торговое	помещение в нежилом здании, торговое	помещение в нежилом здании, торговое
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-

Расчет величины ставки аренды (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1, 2 этаж	1-й этаж	подвал	1-й этаж
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Наличие парковки	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка	организованная парковка
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка, руб./кв. м/год</i>		-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		11 908	10 493	11 667
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю (без учета корректировки на торе)</i>		25,1%	23,7%	46,3%
<i>Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок</i>		0,385	0,407	0,208
Ставка аренды для помещений торгового назначения, руб./кв. м/год, с НДС		11 356		
Коэффициент перехода от стоимости торговых помещений к стоимости складских помещений		0,59		
Ставка аренды для вспомогательных помещений (склада), руб./кв. м/год, с НДС		6 719		

Источники: Анализ Исполнителя

Потенциальный валовый доход Объекта оценки

Тип площади	Общая площадь, кв. м	Коэффициент арендопригодной площади	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/год с НДС	ПВД, руб./год с НДС
Торговые помещения	2 110,5	0,90	1 899,5	11 356	21 570 038
Вспомогательные помещения (склад)	297,9	1,00	297,9	6 719	2 001 736
Итого:	2 408,4		2 197,4		23 571 774

Источники: Анализ Исполнителя

Корректировка на местоположение

Город	руб./кв. м
Долгопрудный	125 695
Химки	130 527
Люберцы	119 611
Балашиха	99 546

Источник: <http://www.domofond.ru/>

Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог		
		№1	№2	№3
Город	Долгопрудный	Люберцы	Химки	Балашиха
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.	125 695	119 611	130 527	99 546
Корректировка, %		5,1%	-3,7%	26,3%

Источнику: <http://www.domofond.ru/>

Дополнительные материалы и расчеты при определении справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

Расчет корректировки на местоположение

- ▶ Корректировка на местоположение
 - В таблице приведены средние стоимости жилой недвижимости за 1 кв. м по каждому городу
 - Корректировки на местоположение определялась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{оц}}{K_{ан}} - 1 \right) * 100\%$$

где

Коц – средняя стоимость 1 кв. м жилья в городе расположения оцениваемого объекта

Кан – средняя стоимость 1 кв. м жилья в городе расположения объекта-аналога

- Итоговый расчет корректировки приведен в таблице

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 условия аренды:** данная корректировка не применялась, так как условия аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны (коммунальные услуги оплачиваются отдельно)
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, табл. 168), величина скидки при аренде офисно-торговых объектов по мнению оценщиков составляет 9,2%. Таким образом, величина скидки на торг составила минус 9,2%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки расположен в г. Долгопрудном, в то время как объект-аналог №1 расположен в г. Люберцы, объект-аналог №2 расположен в г. Химки, а объект-аналог №3 – в г. Балашиха. Данные города можно считать сопоставимыми по местоположению, в частности по фактору удаленности от МКАД - основной транспортной магистрали г. Москвы. Тем не менее ценообразование на объекты коммерческой недвижимости может отличаться, в связи с различной степенью экономической и социальной развитости городов, при этом значительное влияние на стоимость объектов недвижимости могут оказывать такие факторы как: уровень жизни, плотность и качество окружающей застройки, обеспеченность объектами торговой и социальной инфраструктуры и прочие. Показателем, отражающим разницу в стоимости недвижимости может служить стоимость жилья. Исполнителем в качестве единицы сравнения была выбрана средняя стоимость 1 кв. м недвижимости на рынке жилья соответствующих городов. Источником информации, для определения средней стоимости жилья является сайт Domofond (<http://www.domofond.ru>). Подробный расчет данной корректировки приведен ранее
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый объект расположен внутриквартально, в то время как все объекты-аналоги расположены на 1-й линии оживленной улицы, 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. 148, табл. 60), отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии составляет 0,80 (среднее значение). Величина корректировки для объектов-аналогов №1 и №2 составила минус 20,0%, рассчитанная следующим образом: $(0,80-1)*100\%$

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на площадь:** Объект оценки имеет общую площадь торговых помещений 2 110,5 кв. м, имеется возможность сдачи Объекта оценки в аренду частями, таким образом Объект оценки может быть сопоставим по площади с любым из объектов-аналогов, корректировка не вводится
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги и Объект оценки принадлежат к одному и тому же типу – помещения торгового назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют собственную организованную парковку, поэтому корректировка не вводится
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки расположен на 1 и 2 этажах здания, имеется возможность сдачи Объекта оценки в аренду частями, таким образом Объект оценки может быть сопоставим с любым из объектов-аналогов
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки Объекта оценки и объектов-аналогов. У Объекта оценки и у объектов-аналогов отделка в хорошем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения

► При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

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

где:

- $R_{об}$ – общий коэффициент дисконтирования
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка дохода
- R_p – премия за специфический риск
- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{и.м.}$ – премия за инвестиционный менеджмент

► Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-29010-ПК, принять за уровень безрисковой ставки, текущее среднее значение доходности рублевых гособлигаций РФ с датой погашения 06.12.2034 г. По состоянию на 22.01.2020 г. (ближайшая дата к Дате оценки) средняя доходность по ним составила 7,21%

► 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

► Срок экспозиции принят на основании данных, опубликованных ассоциацией «Статриелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1908-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2019-goda>), средний период экспозиции для торговых и развлекательных помещений и зданий составляет 6 месяцев. В рамках настоящего Отчета срок экспозиции принят на среднем уровне – 6 месяцев, что основывается на типичной для данного сегмента рынка длительности процесса реализации объектов данного типа

► Премия за низкую ликвидность составляет 3,61% (т.е. 7,21% * 6/12)

► 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 1,38%

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недополучение платежей	динамичный		1			
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		5	3	-	-	-
Взвешенный итог		5	6	-	-	-
Сумма		11				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		1,38				
Итоговая премия за риск		1,38%				

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

Размер вознаграждения за управление

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

Источники: Анализ Исполнителя

- В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 13,19%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,21%
Премия за специфический риск	1,38%
Премия за низкую ликвидность	3,61%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	13,19%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки капитализации

- В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации для оцениваемого объекта была определена на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости 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, стр. 84, табл. 38). Среднее значение ставки капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 11,5%. К расчетам было принято среднее значение в размере 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:

$$C = \frac{ЧОД * (1 + g)}{R}$$

где:

C – стоимость реверсии

ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода

R - ставка капитализации

g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде

- Терминальная стоимость определяется как величина дисконтированной стоимости реверсии, причем дисконтирование осуществляется на последний год прогнозного периода
- В рамках данного анализа предполагается, что после 2022 г. денежные потоки будут расти в соответствии с долгосрочным прогнозом инфляции в России, согласно прогнозам МЭР, или 4,0%

Итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом

- Результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом приведен в таблице далее
- Таким образом, полученная в рамках доходного подхода справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на Дату оценки, составила:

118 820 000,00 руб., без НДС

в т. ч. справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2 498 кв. м, составила:

12 630 000,00 руб., НДС не облагается

- Подробный расчет справедливой стоимости земельного участка приведен в Приложении 8

Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом

Параметр	Годовое значение	27.01.2020-31.12.2020	2021	2022	2023	2024	Постпрогнозный период
<i>Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %</i>			4,0%	4,1%	4,0%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи торговых площадей в аренду, руб. в год, с НДС	23 571 774	21 892 689	24 514 645	25 519 745	26 540 535	27 602 156	28 706 242
Потенциальный валовый доход от сдачи вспомогательных площадей (склада) в аренду, руб. в год, с НДС	2 001 736	1 859 147	2 081 806	1 935 372	2 165 078	2 012 787	2 251 681
<i>Потери от недозагрузки для торговых площадей, %</i>		35,4%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%
<i>Потери от недозагрузки для вспомогательных площадей (склада), %</i>		35,4%	13,8%	13,8%	13,8%	13,8%	13,8%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		15 344 106	23 342 890	24 100 147	25 195 428	25 997 318	27 173 736
Затраты на ремонт, руб., с НДС		2 148 753					
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	7 190 558	6 678 354	7 478 180	7 784 785	8 096 176	8 420 023	8 756 824
Чистый операционный доход, руб., с НДС		6 517 000	15 864 710	16 315 362	17 099 252	17 577 295	18 416 912
<i>Ставка дисконтирования, %</i>		13,19%	13,19%	13,19%	13,19%	13,19%	13,19%
<i>Ставка капитализации, %</i>							11,50%
Период дисконтирования		0,46	1,43	2,43	3,43	4,43	4,93
Фактор текущей стоимости		0,9441	0,8378	0,7401	0,6539	0,5777	0,5430
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		6 152 621	13 290 856	12 075 620	11 181 029	10 154 269	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							52 854 395,15
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							160 147 059,00
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							86 958 406,11
Справедливая стоимость Объекта оценки руб., с НДС							139 810 000,00
Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается							12 630 000,00
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС							127 180 000,00
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС							105 980 000,00
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС							118 610 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом (продолжение)

№	Параметр	Значение	Комментарий
1	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. с НДС	139 810 000,00	
2	Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается	12 630 000,00	Подробный расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка приведен в Приложении 6
3	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС	127 180 000,00	п. 1 - п. 2
4	Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС	105 980 000,00	п. 3/1,18
	Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	118 610 000,00	п. 4 + п. 2

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.
Задание на оценку	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	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	29
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	75
Приложения	76

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, руб. без НДС	Вес	Итоговая справедливая стоимость, руб., без НДС
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	143 530 000,00	0,50	
Доходный	118 610 000,00	0,50	
Итого			131 070 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки	
Наименование объекта	Значение
Нежилое здание общей площадью 2 144,3 кв. м	110 790 000,00
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	7 650 000,00
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	12 630 000,00
Итого	131 070 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена справедливая стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов. Затратный подход не применялся
- ▶ 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. Поскольку и доходный, и сравнительный подход учитывают специфику рынка недвижимости, было принято решение присвоить им равные веса, в рамках согласования результатов
- ▶ Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6, по состоянию на 27 января 2020 г., составила:

131 070 000 (Сто тридцать один миллион семьдесят тысяч) руб. 00 коп., округленно, без НДС

- ▶ 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
- ▶ Далее в таблице приведены результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости (в Приложении 8 приведено подробное описание распределения стоимости пообъектно)

	стр.		стр.
Задание на оценку	4	3. Полисы страхования ответственности	79
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	4. Свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО	81
Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11	5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	82
Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13	6. Фотографии Объекта оценки	83
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	7. Копии предоставленных документов	88
Основные факты и выводы	18	8. Дополнительные расчеты и материалы	159
Описание Объекта оценки	21	9. Информация из сети Интернет	175
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	29		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	44		
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	74		
Приложения			
1. Декларация качества оценки	77		
2. Список используемой литературы	78		

- ▶ 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 Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 28 декабря 2015 года № 217н)
- ▶ 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 и США (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.ru)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (Bloomberg)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ «Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков» (распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А.:
 - «Земельные участки. Корректирующие и региональные коэффициенты», 2018 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г.
 - «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2018 г.
 - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, 2018 г.
 - Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2018 г.
- ▶ Сборник рыночных корректировок под ред. Е. Е. Яскевича – СРК 2019, 2019 г.
- ▶ Интернет ресурсы:
 - Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>)
 - Ассоциация рынка недвижимости «Статриелт», некоммерческая организация (<https://statielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>
 - <http://www.domofond.ru>
 - <https://www.100realty.ru>

Полисы страхования ответственности (1/2)

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0919/77690195/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p> 																												
<p>г. Москва, № 27 ноября 2019 г.</p> <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности единичного и/или постоянного страхователя (индивидуального юридического лица) при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Оценочная деятельность»), на которую Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренных настоящим Договором событий (страхового случая), выплатить страховое возмещение в порядке установленном настоящим Договором страховую сумму и оплатить ответственность.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком (02.11.2019), (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Наименование сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что изучил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если закон либо на основании настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественно применяются положения настоящего Договора.</p>																												
<p>СТРАХОВЩИК:</p>	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6, ИНН 7712060834, КПП 772801001 р/с 40701810901300000066 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301018101000000000993, БИК 044503893</p>																											
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консалтинга/Рейтинг» 108848, город Москва, город Троица, Академическая площадь, дом 4, эт. 10 подпол. пом 1 ИНН: 7724849893</p>																											
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</p>	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 05 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 56 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Договор прекращает свое действие с даты вступления в силу настоящего Договора и Правил страхования, периодом страхования. Период продления настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>																											
<p>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</p>	<p>Страховая сумма составляет: 501 000 000 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (неограничен) Лимит ответственности по отдельному убытку и/или договору страхования по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 50% от страховой суммы.</p>																											
<p>ФИНАНСА</p>	<p>Финанса не установлена (отсутствует).</p>																											
<p>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</p>	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет лица в виду страхования 3-м включением в последующий период.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Внос</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Сделывается в срок до</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>300000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически договор прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления в страховую застрахованного лица и без уведомления страхового случая Страхователем о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовал договор страхования, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право задержать часть премии за время, в течение которого действовал договор страхования.</p>	Внос	Сумма, руб.	Сделывается в срок до	1	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	3	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.	4	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	5	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	6	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	7	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.	8	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.
Внос	Сумма, руб.	Сделывается в срок до																										
1	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
2	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
3	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2020 г.																										
4	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
5	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
6	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
7	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 июля 2021 г.																										
8	300000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 октября 2021 г.																										
<p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Объектом страхования являются на территории Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоборубителю в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрхованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоборубителю в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возмещения имущественных убытков и иных расходов Страхователя, и связан с вытекающих ему требованиями (взыскания) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застраховано по договору страхования.</p>																											
<p>СТРАХОВОЙ РИСК</p>	<p>Страховым риском является предположаемое событие, на случай наступления которого производится страхование.</p> <p>По настоящему Договору риском, по которому осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иск, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоборубителю) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрхованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2) (А) Правил страхования; Б) причинение вреда имущественным интересам Выгодоборубителю в результате осуществления Застрхованной деятельности; при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно в преддверительного согласия Страхователя или вступлении в силу решения суда; - действие/ бездействие Страхователя (Застхованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием/ бездействием Страхователя при осуществлении Застрхованной деятельности и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного третьим лицам, признано законным.</p>																											

<p>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</p>	<p>предъявление претензии Страхователем на период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) или на период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) в отношении настоящего Договора.</p> <p>Страховым случаем является событие, названное в п. 2.1.1.2 Правил страхования, предположительные выплаты (страховой риск) настоящего Договора, о наступлении которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоборубителю, при имущественных интересах которых возникли в результате Застрхованной деятельности Страхователя, и предъявление требования Страхователем о возмещении вреда имущественным интересам Выгодоборубителю. Страховым случаем также является возмещение имущественных убытков и иных расходов Страхователя, связанных с вытекающих ему требованиями (взыскания) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застраховано по договору страхования, при условии, что такое расходи пропорционально размеру возмещения (за Страхователем и/или расходы пропорционально сумме возмещения (за Страхователем и/или расходы пропорционально сумме возмещения).</p>
<p>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</p>	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление и оценку объективной рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудник Страхователя признается оценщиком – физическим лицом, либо осуществляющим оценочную деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, соответствующее требованиям статьи 24 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющего работу в пределах объема им профессиональной (оценочной) деятельности на основании текущего договора, заключенного со Страхователем.</p>
<p>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>По настоящему Договору страхование не производится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, причиненного в п. 3.7. Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.19 Правил страхования.</p>
<p>СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ</p>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • фактически понесенные Страхователем расходы (включая разумные судебные издержки); • возмещение расходов на предоставление услуг вынужденно возмещенных обязательств и прочие вынужденные расходы, понесенные Страхователем, расходы по ведению в судебных органах дел по предъявлению требований Страхователем (если данные события признаны страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); • расходы по возмещению причиненного третьими лицами ущерба; • убытки и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требования (исков, претензий) и возмещением вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.
<p>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</p>	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут повлечь возникновение или предъявление претензии или иски третьих лиц, а также при продлении настоящим Договором периода проведения оценки в предельный срок в отношении иски пообидеть в события Страхования и уведомить претензии, обстоятельства и всевозможные события по оной. Информацию иски по почте по адресу: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в соответствии с условиями настоящего Договора.</p> <p>Сумма страхового возмещения (срок выплаты работной день) возмещения, руб. Максимальный срок выплаты работной день</p> <p>До 40 000 000 6 (шесть)</p> <p>От 40 000 001 до 205 000 000 18 (восемнадцать)</p> <p>Свыше 200 000 000 Срок и порядок выплаты возмещаются сторонами дополнительно и закрепляются в Соглашении сторон о порядке выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, на в любой момент по форме 30 (применять) дней</p> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день оказания помощи (расчетного дня) Страхователю. Страховой Акт оформляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанной в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и условия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
<p>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Российская Федерация</p>
<p>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</p>	<p>Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.</p>
<p>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</p>	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют равную юридическую силу.</p> <p>Полномочия представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Сидорова Татьяна Сергеевна, тел. +7 (495) 786-59-09 д.13-61, эл. почта: Tsidorova.TS@alpha.ru; - Климов Александр Александрович, тел. +7 (495) 786-00-99 д.13-73, эл. почта: Klymov.AA@alpha.ru</p> <p>Полномочия представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем: Сидорова Наталья Николаевна, Эл. почта: nsidorova@groupfin.ru Также имеются и документы в настоящем договоре оформленные в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составленные при необходимости.</p>
<p>ПРИЛОЖЕНИЯ</p>	<p>1. Заверенные Страхователем на страхование ответственности выписки; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консалтинга/Рейтинг»</p>	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>

г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6
 119102
 7712060834

г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6
 119102
 7712060834

г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6
 119102
 7712060834

Полисы страхования ответственности (2/2)

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0919R/776/90197/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>		 <p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>												
г. Москва		27 октября 2019 г.												
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), возместить страховому возмещению и выплатить установленные настоящим Договором страховую сумму и выплаты по претензиям. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 02.11.2019», (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какой-либо из пунктов настоящего Договора противоречит Правилам страхования, приоритетную силу имеют положения настоящего Договора.</p>														
СТРАХОВЩИК:	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713086634, КПП 772001001 р/с 40701810901300000005 и АО «Альфа Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000893. Т/С 044025640.</p>													
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>Оценщик Семиков Артем Дмитриевич Адрес регистрации или ИНН: 509101103461</p>													
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определяется Правилами страхования.</p>													
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	<p>Страховая сумма составляет: 101 999 000,00 руб. (сто один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не устанавливается (отсутствует). Лимит ответственности по каждому страховому случаю и лимиты лимитов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляют 10% от страховой суммы.</p>													
ФРАНКИЗА:	<p>Франшиза не устанавливается (отсутствует)</p>													
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет - 44 000,00 руб. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в пользу Страховщика 3-мя взносами в следующем порядке:</p> <table border="1" data-bbox="404 706 963 763"> <tr> <td>Взносы:</td> <td>Сумма, руб.</td> <td>Оплачивается в срок до:</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек</td> </tr> </table> <p>В случае невозможности внесения страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без уведомления двусторонним соглашением о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящим Договором, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 16 (шестнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страхователь имеет право вернуть часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p> <p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и лицам третьим лицам (Выгодоприобретателям). В) риском возмещения неправедных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>		Взносы:	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:	1	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек	2	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек	3	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек
Взносы:	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до:												
1	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек												
2	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек												
3	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек												
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Страховым риском является предположительное событие, на случай наступления которого проводится страхование. Риском, на случай наступления которого заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате неисполнения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщика, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; В) действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошедшее в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.; Г) наличие или/или прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом; Д) возмещение которого предусмотрено законодательством; Е) требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявленное пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (две даты включительно) и/или не позднее 3 и 6 лет с даты окончания настоящего Договора.</p>													
СТРАХОВОЙ РИСК:	<p>Страховым случаем является возмещение неправедных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления которого наступил в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщика, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Страховым случаем также является возмещение неправедных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления которого наступил в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщика, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p>													
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является возмещение неправедных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления которого наступил в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщика, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p>													

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно согласованы со Страховщиком и такие расходы производятся в целях исполнения требований (иски, претензии) о возмещении вреда или о возмещении расходов возмещателя.</p> <p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленной на осуществление в оценочных объектах оценки оценщиком или иной саморегулируемой федеральной организацией оценки, страхования.</p>	
ИСТОЧНИКИ ИЛИ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не реорганизовано) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страховой компенсации в случае, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>	
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предотвращению возникновения обстоятельств и ставкам виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предусмотренным страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); расходы по увеличению причиненного страховым случаем ущерба; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франшиза» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются не подлежат убыток, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>	
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения договора или если третьим лицам, а также при получении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в предельный срок и незамедлительно уведомить об этом Страхователя с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: soa@alfast.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Страховщиком акта. День выплаты страхового возмещения считается днем списания средств с расчетного счета Страхователя. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>	
ПОРЯДОК РЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>	
ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ	<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>Пареньки, представители Страхователя, ответственные за взаимодействие со Страхователем: - Александр Тимофеев Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-00 доб.15-82, ил. почта: alexandrts@alfast.ru; - Валерия Александровна Алехович, тел. +7 (495) 788-09-00 доб.06-73, ил. почта: kolybalkinaAA@alfast.ru; - Сысоева Наталья Николаевна ил. почта: natalya@alfast.ru</p> <p>Любые заявления и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<ol style="list-style-type: none"> Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г. 	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 Семиков Артем Дмитриевич	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице Руководителя управления ипотечного страхования Корпоративного отдела ИРИИ Шуваева Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11888131 от 27 октября 2019 г.</p>



Общий вид здания площадью 2 110,5 кв. м, центральный вход



Общий вид здания площадью 2 110,5 кв. м, фасад здания



Общий вид здания площадью 2 110,5 кв. м, фасад здания



Входная группа здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



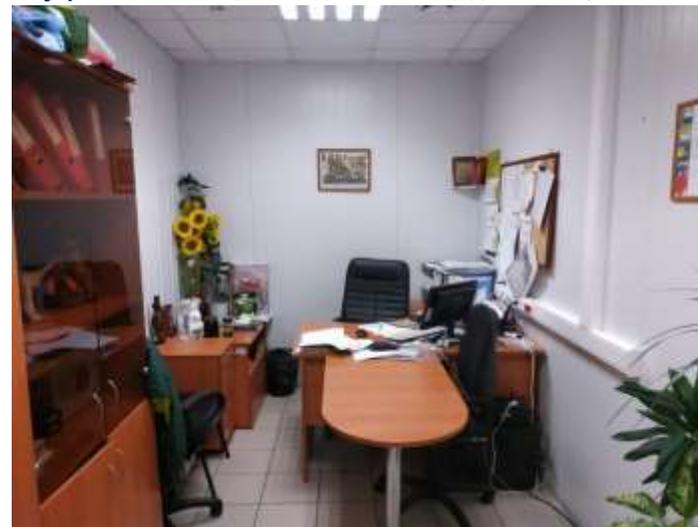
Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Внутренние помещения здания площадью 2 110,5 кв. м



Общий вид здания котельной



Внутренние помещения здания котельной





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

24.03.2016

Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.03.2016

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паяв - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Активо днс" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов депо владельцев инвестиционных паяв.

Вид права: Община долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:42:0000000-4162

Объект права: Новшное здание, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 2110 кв. м, инв.№ 029:044-2578, лит. А, а. - адрес (местоположение) объекта: Московская область, г.Долгопрудный, ул.Лихачевское шоссе, д.6

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, договорное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50:50/001-50/061/002/2016-1033/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/001-50/061/002/2016-1033/2

Мясникова О. Ю.

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Мясникова О. Ю.

50-ББ № 512680



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 24.03.2016

Документы-основания: Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.03.2016

Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев - "Закрытый паевой инвестиционный фонд "Активно.да" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:42:000000:1607

Объект права: Здание котельной, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 297,9 кв. м, инв.№ 029:044-2581, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д.6.

Существенные ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП" от 24 марта 2016 года сделана запись регистрации № 50:50/001-50/061/002/2016-1/032/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

50:50/001-50/061/002/2016-1/032/2

Машкина О. Ю.

Иные участники общей собственности согласно записи Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.03.2016:

не зарегистрированы

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Машкина О. Ю.

50-ББ № 512681



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 24.03.2016

Документы-основание: Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.03.2016

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый реальный паевой инвестиционный фонд "Активо-двз" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дото владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый (условный) номер: 50:42:0010310:133

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации строения, общая площадь 2 498 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Долгопрудный, ш.Лихачевское, д.6.

Существующие ограничения (обременения) права: директивное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50:50/001-50/061/002/2016-1034/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/001-50/061/002/2016-1034/2

Максимов О. Ю.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 24.03.2016:

не зарегистрированы

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Максимов О. Ю.

50-ББ № 512679

Формы федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" на Московской области
(полное наименование органа государственной власти)

№Ф/10 от 2011 г. № МБ/2-1/30/1044592

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№И/1

1	Кадастровый номер:	50-42/0010101/133	2	Лист №1	3	Всего листов: 12
4	Номер кадастровой выписки:	50-42/0010101/0	6	Дата выдачи номера в государственной кадастровой палате Московской области:	18.11.2016г.	
8	Кадастровые номера объектов недвижимости:	—				
9	Адрес (полностью или частично):	—				
10	Местоположение (адрес, кадастровый номер участка, расположенного в границах участка, кадастровый адрес, ориентир, обь):	—				
11	Вид разрешенного использования:	—				
12	Целевое назначение:	—				
13	Средства измерения:	—				
14	Средства измерения:	—				
15	Сведения о правах:	—				
16	Общие сведения:	—				
17	Характер сведений государственной кадастровой палаты Московской области:	—				
18	Дополнительные сведения:	—				
19	Сведения о кадастровых инженерах:	—				

Правомобладатель: Вид права, номер и дата регистрации: Обременения: Другие сведения: Адрес для связи с правообладателем: Контактный адрес в факт адрес: Контактный почтовый адрес, по которому осуществляется связь с правообладателем: Контактный адрес, ориентир, обь: Удостоверенный кадастровый инженер: Имя, фамилия, имя отчество: Подпись: Место нахождения (адрес):

Иванов Дмитрий Александрович
50-50-42/0472/014-074 от 11.12.2014
Субсиденность, №: 50-50-42/0472/014-074 от 11.12.2014
Иванов Д.И. Иванов
Иванов Д.И. Иванов
Иванов Д.И. Иванов
Иванов Д.И. Иванов

№Ф/10 от 2011 г. № МБ/2-1/30/1044592

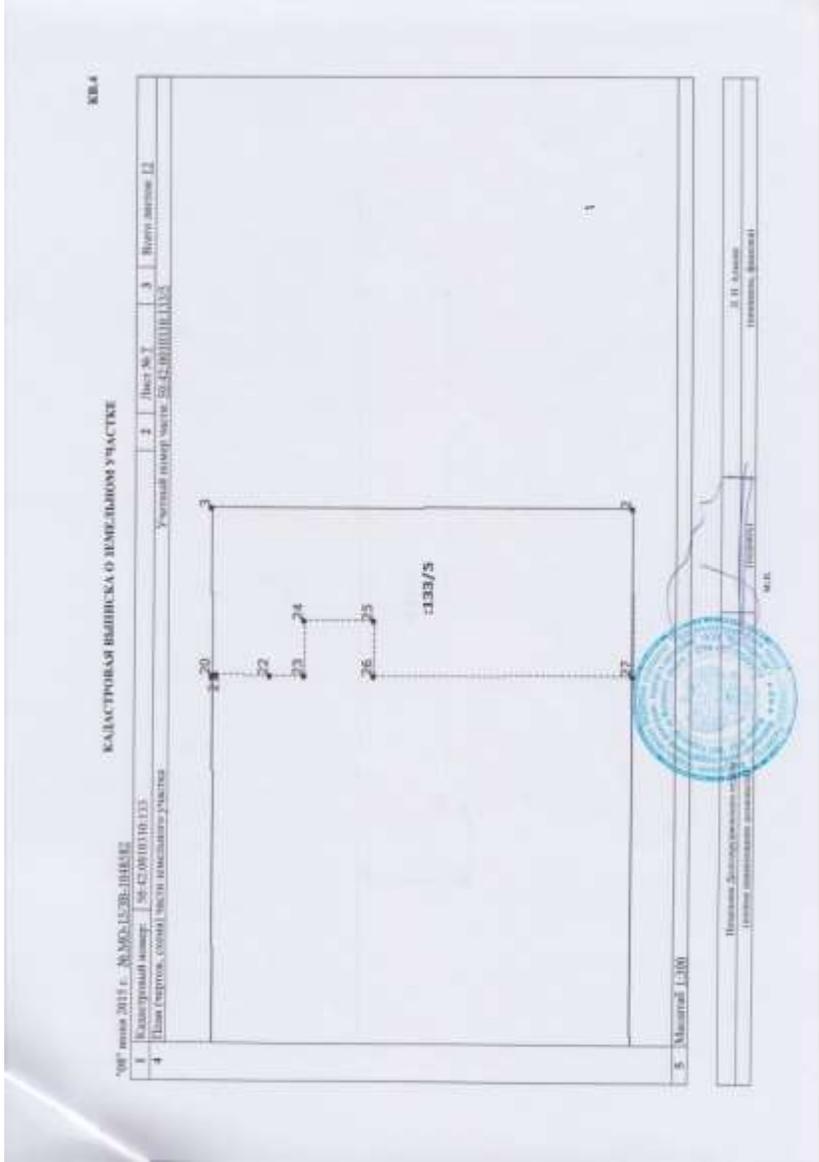
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№И/2

1	Кадастровый номер:	50-42/0010101/133	2	Лист №2	3	Всего листов: 12
4	Номер кадастровой выписки:	50-42/0010101/0	6	Дата выдачи номера в государственной кадастровой палате Московской области:	18.11.2016г.	
8	Кадастровые номера объектов недвижимости:	—				
9	Адрес (полностью или частично):	—				
10	Местоположение (адрес, кадастровый номер участка, расположенного в границах участка, кадастровый адрес, ориентир, обь):	—				
11	Вид разрешенного использования:	—				
12	Целевое назначение:	—				
13	Средства измерения:	—				
14	Средства измерения:	—				
15	Сведения о правах:	—				
16	Общие сведения:	—				
17	Характер сведений государственной кадастровой палаты Московской области:	—				
18	Дополнительные сведения:	—				
19	Сведения о кадастровых инженерах:	—				

Правомобладатель: Вид права, номер и дата регистрации: Обременения: Другие сведения: Адрес для связи с правообладателем: Контактный адрес в факт адрес: Контактный почтовый адрес, по которому осуществляется связь с правообладателем: Контактный адрес, ориентир, обь: Удостоверенный кадастровый инженер: Имя, фамилия, имя отчество: Подпись: Место нахождения (адрес):

Иванов Дмитрий Александрович
50-50-42/0472/014-074 от 11.12.2014
Субсиденность, №: 50-50-42/0472/014-074 от 11.12.2014
Иванов Д.И. Иванов
Иванов Д.И. Иванов
Иванов Д.И. Иванов
Иванов Д.И. Иванов





Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Мягкинский филиал ГУИ МО "МОБТИ"
Долгосуденское отделение
Полномочия: управление, обслуживание государственной инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

Здание котельной
назначение: объект технического

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область
Район	
Муниципальное образование	Тип Наименование
Населенный пункт	Тип Наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип Наименование
Номер дома	
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	А
Иное описание местоположения	город Долгосуденский, шоссе Лихачевское, д.8

Инвентарный номер	029:044-2581
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на 20 июля 2005 г.
дата обследования объекта в натуре

2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Описание (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:10000	5
6	6. План объекта М 1:500	6
7	7. Планы этажей здания М 1:200	7
8	8. Эпелликация к плану этажей здания	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Наименование Здание котельной

Год завершения строительства 1986

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен картоне

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей ---

Строительный объем 1969 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 297,9 кв.м

Площадь застройки 376,9 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

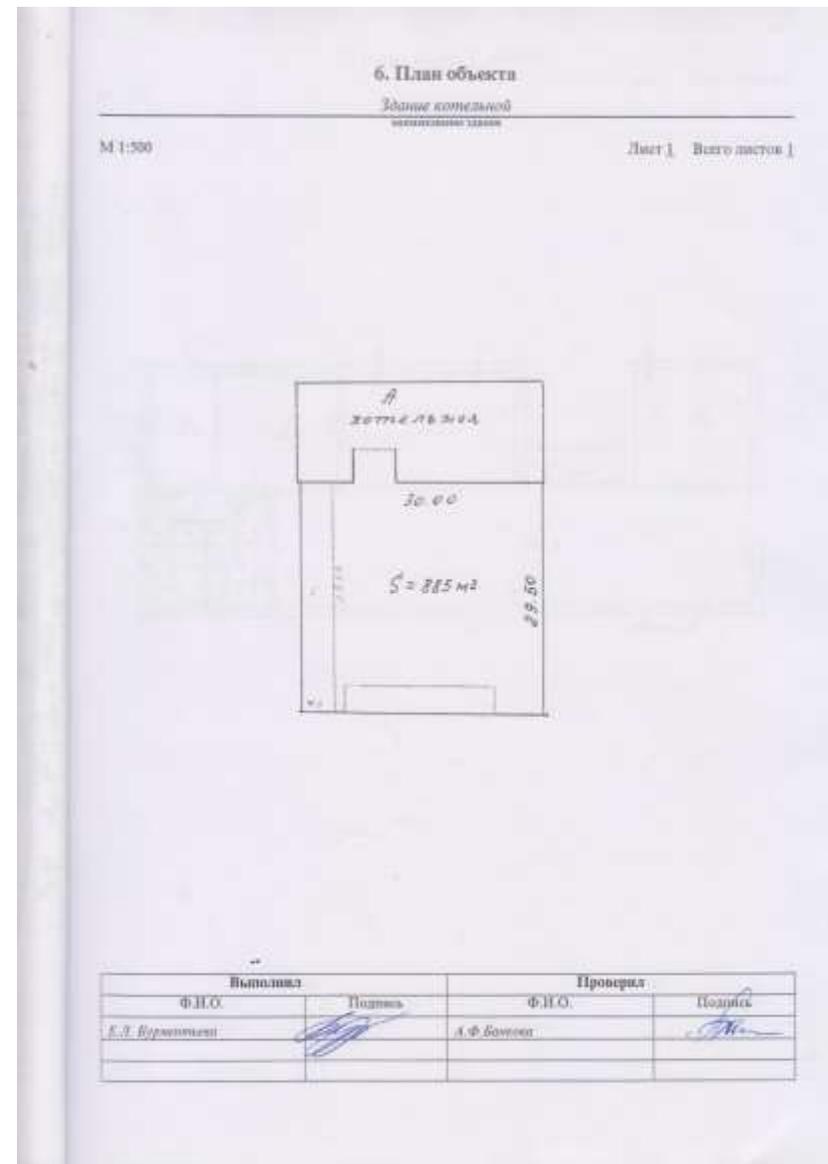
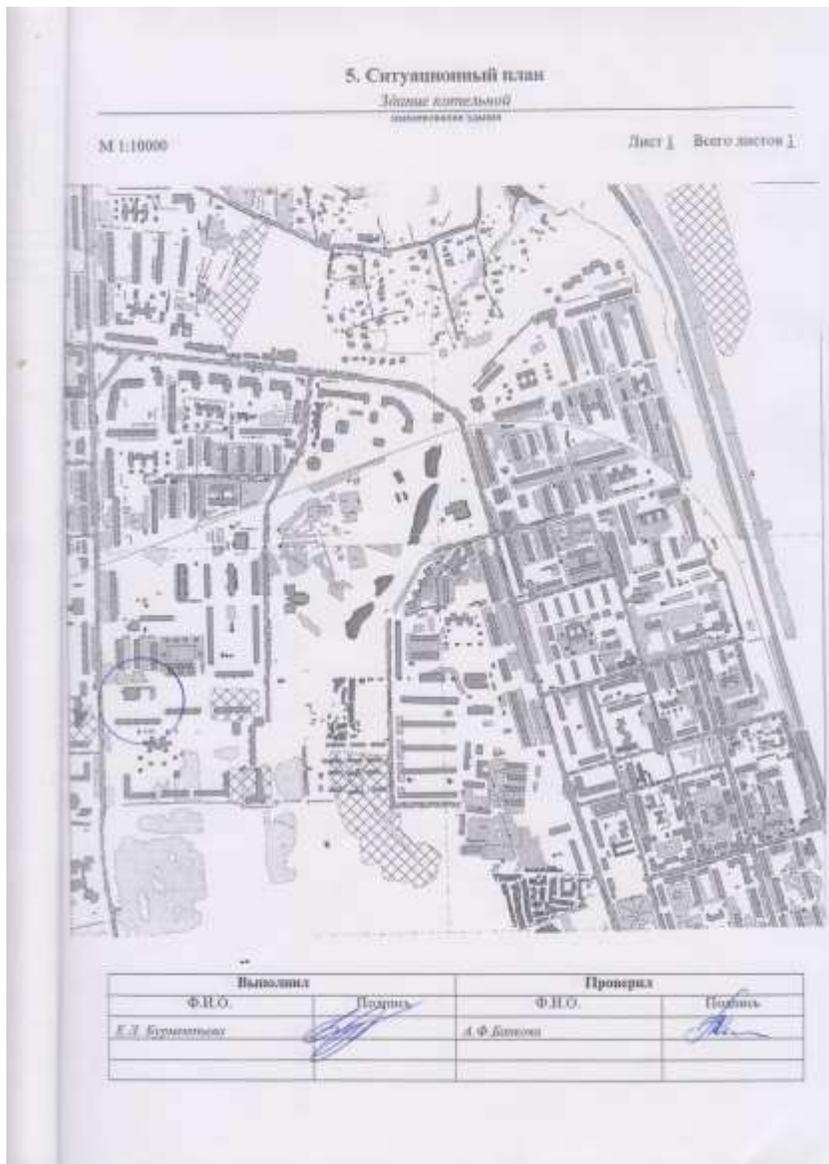
3.4. Примечание

стр. 3

4. Состав объекта

№ по плану Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 29 июля 2005 г. (руб.)
1	2	3	4	5
А	основное строение	1986		

стр. 4



9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выдалник		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Е.Л. Бурякович		А.Ф. Басова	

стр. 9



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

для объектов недвижимого имущества

нежилое здание

для объектов недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Долгорудный
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Звучащее
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А,а	
Иное описание местоположения		

Кадастровый номер здания	50:42:0090000:4162
Инвентарный номер здания	029:044:2378

Технический паспорт составлен по состоянию на 25.04.2018 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
КСП Кантал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентаый "Активо два"		Муниципальный филиал ГУП МО "МОБТН"	
Представитель (должность) (Ф.И.О.)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.)	Подпись, печать
Генеральный директор		Руководитель комплексной производственной группы №4 "Муниципального филиала ГУП МО "МОБТН" А.Ф. Банкова	
Кергиков Ю.А.			



2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:10000	5
6	6. План объекта М 1:500	6
7	7. Планы этажей здания М 1:200	7,8
8	8. Экспликация и планы этажей здания	9,10
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	11

стр. 2

3. Общие сведения о здании

Литера	Наименование литеры	Год постройки	Кол-во этажей	в том числе	
				надземной части (этажность)	подземной части
А	основное строение	1986	2	2	
а	ташбур				

Год ввода в эксплуатацию 1986

Материал стен блочно

Строительный объем 9 630 куб.м Площадь здания* 2 260,7 кв.м

Общая площадь помещений здания по внутреннему обмеру 2 144,3 кв.м

Площадь застройки 1258,5 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание 50:42:0000000:4162

3.1. Стоимость

балансовая стоимость (для юридических лиц) _____ руб.

инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта для физических лиц _____ руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях) **

ограничений не имеется

3.4. Приращение

Общая площадь здания изменилась с 2170,5 кв.м. до 2144,3 кв.м. в результате проведенного ремонта и реставрации.

Работы по сантехническим приборам, проводимые работами по переустройству и (или) перепланировке и (или) переустройству работ объектом нежилого назначения от 18.01.2018 №1206.

Историческая ценность здания/объекта не предполагается.

Земельный участок застроен с наименованием - Кинотеатр

Информация о наличии ограничений обременениях объекту недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации от 31 января 2017 года.

Владельцем здания является ООО "Группа Финансового Консультирования" и находится по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/12, стр. 1. Владельцем помещений в здании является ООО "Группа Финансового Консультирования". Площадь здания увеличилась в результате проведенного ремонта и реставрации. Работы по сантехническим приборам, проводимые работами по переустройству и (или) перепланировке и (или) переустройству работ объектом нежилого назначения от 18.01.2018 №1206. Историческая ценность здания/объекта не предполагается. Земельный участок застроен с наименованием - Кинотеатр. Информация о наличии ограничений обременениях объекту недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации от 31 января 2017 года.

стр. 3

4. Состав объекта

№ по плану Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (балансовая стоимость)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 25 апреля 2018 г. (руб.)
1	2	3	4	5
А	основное строение	1986		
а	ташбур	-		

стр. 4

5. Ситуационный план

нежилое здание
кадастровый план

М 1:10000

Лист 1 Всего листов 1



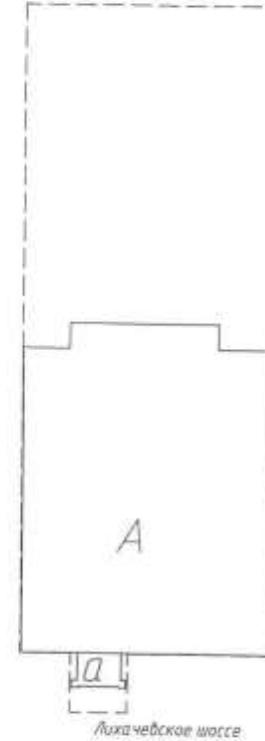
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
И.А. Филиппов		Козловская Г.А.	

6. План объекта

нежилое здание
кадастровый план

М 1:500

Лист 1 Всего листов 1



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
И.А. Филиппов		Козловская Г.А.	



Х.И.И. 2010

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 1, всего листов 2

Здание
(объект незавершенного строительства)

Дата 18.03.2010 г.

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 029:044-2578

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Наименование:** межкомн. здание

1.2. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	---	
Муниципальное образование	тип	---
	наименование	---
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Долгопрудный
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	тип	просек
	наименование	Дикшинское
Номер дома	б	
Номер корпуса	---	
Номер строения	---	
Литера	А, а	
Иное описание местоположения	---	

1.3. **Основная характеристика:** общая площадь 2 110,0 кв.м
(кв.м) (кв.м) (кв.м)

Степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. **Назначение:** межкомн. здание

1.5. **Этажность:** количество этажей 2, количество подземных этажей _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1986

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества _____

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества _____

1.9. **Примечание:** *Исходный кадастровый лист выдан на основании выписки из кадастрового листа № 029:044-2578 по состоянию на 20.07.2005 г.
 На выписанном плане объекта недвижимого имущества изображены условные границы земельного участка, не позволяющие однозначно определить этот земельный участок в качестве индивидуально-определенной вещи.*

1.10. Государственное унитарное предприятие Московской области "Московское областное бюро технической инвентаризации", Долгопрудненский филиал
 Свидетельство об аккредитации №106 от 16 октября 2005 г.

Руководитель комплексной производственной группы _____ Бузинов Н.М.
(подпись) (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
(здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Лист № 2 из 2 листов 2

Здание
(для объектов недвижимости)

Кадастровый номер _____

Идентификационный номер (также присвоенный учетный номер) 029-044-2378

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

дон 6

Лит Аа

Лихачевское шоссе

▨ - объект, вошедший в кадастровый паспорт
- - - - - условные границы земельного участка

Масштаб 1:400

Руководитель комплексной производственной группы _____

Бузенко И.М.
Генеральный директор

ФГИС ЕГРН
Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр регистрации недвижимости"

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.07.2017 г., поступивший на рассмотрение 19.07.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>использование:</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов _____
19.07.2017 № 09/2017/23251607		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	
Номер кадастрового квартала:	50:42:0010310		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.11.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, ш. Лихачевское, дом 6		
Площадь:	248 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.	3367354,00		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятий как государственного имущества:			

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>инициалы, фамилия</small>
	М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>использование:</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов _____
19.07.2017 № 09/2017/23251607		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	
Категория земель:			
Вид разрешенного использования:	Для эксплуатации строения		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровых объектах и об иных природных объектах, расположенных в границах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, исторической зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, включая заказники, памятники, заказники:	данные отсутствуют		
Сведения о результате проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межгосударственной территории:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕФРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

Земельный участок				
(ин объект недвижимости)				
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
19.07.2017	№ 00-2017-23201807			
Кадастровый номер:		50-42-010310-133		

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, подтверждающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящихся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства недвижимого имущества социального использования или недвижимого имущества иного назначения:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образован на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного блока и местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Сособы сособы:	
Получатель выписки:	Систрова Наталья Николаевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕФРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Земельный участок		
(ин объект недвижимости)		
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2
19.07.2017	№ 00-2017-23201807	
Кадастровый номер:		50-42-010310-133
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закртытый реальный правовой инвестиционный фонд "Активс Дев"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 50-50/01-50/061/003/2016-1094-2 от 24.03.2016
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	24.03.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/01-50/061/003/2016-1094-2
	закон, на основании которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	от 24.03.2016 по 30.11.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КОП Капитал Инвестишнз Активс Дев", ИНН: 7708027413
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым реальным правовым инвестиционным фондом "Активс Дев", зарегистрировано 22 декабря 2016 г. № 2062 НФНС от 04.12.2016
4. Договор участия в долевом строительстве:		данные отсутствуют
5. Записанные в судейском порядке права требования:		данные отсутствуют
6. Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (требования, требования права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕФРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>из Единого государственного реестра недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3	Всего листов выписки
18.07.2017	№ 00-2017/20251807		
Кадастровый номер:		50-42/0010310-133	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>из Единого государственного реестра недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3	Всего листов выписки
18.07.2017	№ 00-2017/20251807		
Кадастровый номер:		50-42/0010310-133	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.1

Земельный участок			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № <u>3.1</u>	Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u>	Всего листов выписки
19.07.2017	№ 09-2017/20251807		
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

Описание местоположения границ земельного участка								
№ п/п	№ п/п		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Способы закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
	начальная	оконечная					№ п/п	адрес
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	544	545	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	544	562	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	545	546	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	546	547	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	547	548	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	548	549	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	549	561	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	561	562	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № <u>4</u>	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u>	Всего листов выписки
19.07.2017	№ 09-2017/20251807		
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:42:0010310:133.2</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № <u>4</u>	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u>	Всего листов выписки
19.07.2017	№ 09-2017/20251807		
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:42:0010310:133.3</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № <u>4</u>	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u>	Всего листов выписки
19.07.2017	№ 09-2017/20251807		
Кадастровый номер:		50:42:0010310:133	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:02:0010310:133.8
50:02:0010310:133.8		
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условно обозначены
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок				
(по объекту недвижимости)				
Лист №	Раздела №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
18.07.2017	№ 99-2017/2025/1007			
Кадастровый номер:		50:02:0010310:133		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:02:0010310:133.9
50:02:0010310:133.9		
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условно обозначены
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок				
(по объекту недвижимости)				
Лист №	Раздела №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
18.07.2017	№ 99-2017/2025/1007			
Кадастровый номер:		50:02:0010310:133		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:02:0010310:133.6
50:02:0010310:133.6		

50:02:0010310:133.6		
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условно обозначены
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

Земельный участок				
(по объекту недвижимости)				
Лист №	Раздела №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
18.07.2017	№ 99-2017/2025/1007			
Кадастровый номер:		50:02:0010310:133		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:02:0010310:133.7
50:02:0010310:133.7		
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условно обозначены
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
М.П.		

Копии предоставленных документов (26/71)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.1

Земельный участок		
информация		
Лист № _____	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: _____
18.07.2017 № 99-2017/23251807		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:03:0010301:0133	
Удельный номер части	Площадь (кв.м)	Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1		
данные отсутствуют	9804	МП "НАРЖКА". Договор аренды земельного участка № 1/03-43-146Д. Временные. Дата истечения срока действия арендного характера - 14.07.2011.
2	1193,54	Постановление главы администрации № 469-ПГ. Временные. Дата истечения срока действия арендного характера - 14.07.2011.
3	20,38	Постановление главы администрации № 469-ПГ. Временные. Дата истечения срока действия арендного характера - 14.07.2011.
4	20,84	Постановление главы администрации № 469-ПГ. Временные. Дата истечения срока действия арендного характера - 14.07.2011.
5	372,14	Постановление главы администрации № 469-ПГ. Временные. Дата истечения срока действия арендного характера - 14.07.2011.
6	116,11	Постановление главы администрации № 469-ПГ. Временные. Дата истечения срока действия арендного характера - 14.07.2011.
7	1,71	Постановление главы администрации № 469-ПГ. Временные. Дата истечения срока действия арендного характера - 14.07.2011.
данные отсутствуют	9804	Объект с ограниченной ответственностью "КОП Калуга Управление Асфальт".
Государственный регистратор		
полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕФРН
	М.П.	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок			
информация			
Лист № _____	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: _____	Всего листов выписки: _____
18.07.2017 № 99-2017/23251807		Всего разделов: _____	
Кадастровый номер:	50:03:0010301:0133		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Удельный номер части: 1					
Система координат: Зона №					
Номер точки	Координаты, м			Список закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность, выраженная координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
Государственный регистратор			подпись		ФГИС ЕФРН
полное наименование должности			М.П.		инициалы, фамилия

Копии предоставленных документов (27/71)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок			
(по объекту недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2	Всего листов выписки
18.07.2017	№ 09/2017/25251807		
Кадатровый номер:		50:42:010310:133	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Раздел 4.2

Земельный участок			
(по объекту недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2	Всего листов выписки
18.07.2017	№ 09/2017/23251807		
Кадатровый номер:		50:42:010310:133	

Сведения о кадастровых точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-80, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат кадастровых точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	489522.37	2188210.65	данные отсутствуют	0.3
1	489522.37	2188210.65	данные отсутствуют	0.3
2	489540.35	2188210.44	данные отсутствуют	0.3
3	489540.43	2188203.56	данные отсутствуют	0.3
4	489547.15	2188203.84	данные отсутствуют	0.3
5	489547.12	2188210.54	данные отсутствуют	0.3
8	489553.52	2188210.52	данные отсутствуют	0.3
9	489553.53	2188247.45	данные отсутствуют	0.3
10	489552.81	2188247.45	данные отсутствуют	0.3
11	489522.48	2188247.81	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор:			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности:			инициалы, фамилия	
			М.П.	

Сведения о кадастровых точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-80, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат кадастровых точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
12	489535.90	2188247.54	данные отсутствуют	0.3
12	489535.90	2188247.54	данные отсутствуют	0.3
13	489535.93	2188250.73	данные отсутствуют	0.3
14	489529.55	2188250.77	данные отсутствуют	0.3
15	489529.54	2188247.57	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор:			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности:			инициалы, фамилия	
			М.П.	

Копии предоставленных документов (28/71)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист 4 из 4

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист № _____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 _____	Всего объектов _____	Всего листов выписки _____
19.07.2017 № 89/2017/23251807			
Квартальный номер:		50-40-010310-133	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: А				
Система координат: МСК-80, зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	489646	2186247.47	данные отсутствуют	0.3
16	489646	2186247.47	данные отсутствуют	0.3
17	489648.01	2186250.65	данные отсутствуют	0.3
18	489641.45	2186250.69	данные отсутствуют	0.3
19	489641.44	2186247.51	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист 4 из 4

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист № _____ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 _____	Всего объектов _____	Всего листов выписки _____
19.07.2017 № 89/2017/23251807			
Квартальный номер:		50-40-010310-133	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: Б				
Система координат: МСК-80, зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
7	489653.75	2186286.35	данные отсутствуют	0.3
7	489653.75	2186286.35	данные отсутствуют	0.3
8	489632.47	2186286.37	данные отсутствуют	0.3
20	489622.42	2186276.77	данные отсутствуют	0.3
21	489641.67	2186276.88	данные отсутствуют	0.3
22	489641.66	2186280.66	данные отсутствуют	0.3
23	489646.84	2186280.66	данные отсутствуют	0.3
24	489646.85	2186276.66	данные отсутствуют	0.3
25	489646.4	2186276.71	данные отсутствуют	0.3
26	489653.34	2186276.76	данные отсутствуют	0.3
27	489653.66	2186276.75	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Копии предоставленных документов (29/71)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист 4 из 4

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист № _____ Раздела № <u>4.2</u>	Всего листов раздела № <u>4.2</u>	Всего объектов № _____	Всего листов выписки № _____
19.07.2017 № 89/2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:40:0040310-133	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 6				
Система координат: МСК-ФС, зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
10	489542.91	2186247.48	данные отсутствуют	0.3
18	489548	2186247.47	данные отсутствуют	0.3
16	489548	2186247.47	данные отсутствуют	0.3
17	489548.01	2186250.65	данные отсутствуют	0.3
25	489548.4	2186276.71	данные отсутствуют	0.3
38	489553.34	2186276.76	данные отсутствуют	0.3
38	489548.21	2186251.07	данные отсутствуют	0.3
Государственный реестр недвижимости				ФГИС ЕФРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Лист 4 из 4

Земельный участок:			
(наименование)			
Лист № _____ Раздела № <u>4.2</u>	Всего листов раздела № <u>4.2</u>	Всего объектов № _____	Всего листов выписки № _____
19.07.2017 № 89/2017/23251807			
Кадастровый номер:		50:40:0040310-133	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 7				
Система координат: МСК-ФС, зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
28	489544.85	2186276.49	данные отсутствуют	0.3
29	489544.85	2186276.49	данные отсутствуют	0.3
30	489544.97	2186276.87	данные отсутствуют	0.3
31	489544.91	2186279.2	данные отсутствуют	0.3
32	489544.72	2186279.45	данные отсутствуют	0.3
33	489544.46	2186279.61	данные отсутствуют	0.3
34	489544.02	2186276.63	данные отсутствуют	0.3
35	489543.75	2186276.49	данные отсутствуют	0.3
36	489543.51	2186279.18	данные отсутствуют	0.3
37	489543.47	2186276.65	данные отсутствуют	0.3
38	489543.56	2186276.54	данные отсутствуют	0.3
39	489543.77	2186276.3	данные отсутствуют	0.3
40	489544.01	2186276.18	данные отсутствуют	0.3
41	489544.30	2186276.16	данные отсутствуют	0.3
42	489544.6	2186276.25	данные отсутствуют	0.3
43	489544.76	2186276.36	данные отсутствуют	0.3
Государственный реестр недвижимости				ФГИС ЕФРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Копии предоставленных документов (30/71)

Напечатать Сохранить

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 19.07.2017 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Сведения	
вид объекта недвижимости:	
Лист № _____ Раздела 3 _____	Всего листов раздела 3 _____
19.07.2017 № 88/2017/23248027	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: _____
50:42:0000000:1807	
Номер кадастрового квартала:	
50:42:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	
26.07.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	
(Индентификационный номер: 028 044-2581)	
Адрес:	
Московская область, г. Дедовский, ш. Пискаревское, д. 6	
Площадь, кв. м:	
207,9	
Назначение:	
жилищное здание	
Наименование:	
Котельная	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	
1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:	
Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	
1988	
Год завершения строительства:	
1988	
Кадастровая стоимость, руб.:	
3058520,00	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 19.07.2017 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Сведения	
вид объекта недвижимости:	
Лист № _____ Раздела 3 _____	Всего листов раздела 3 _____
19.07.2017 № 88/2017/23248027	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: _____
50:42:0000000:1807	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящий в состав единого недвижимого комплекса объекта недвижимости расположен на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об исключении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Соблюдает ли:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют
Получатель выписки:	Сысоева Наталья Николаевна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

мощностью до 10 кВт, а также к контуру заземления и к контуру молниезащиты. Точку подключения передать техническими условиями (ТУ) на присоединение мощности.

2.4. Обеспечить Арендатору возможность подключения оборудования БС, находящегося в Помещении, к АФУ. Предоставить Арендатору возможность прокладки соединительных кабелей, обеспечивающих работу Оборудования, в соответствии с согласованной Сторонами документацией.

2.5. Обеспечивать Арендатору (сотрудникам, представителям, подрядчикам Арендатора) беспрепятственный ежедневный (в рабочие и праздничные дни) круглосуточный доступ к Помещению и к Оборудованию в целях монтажа, эксплуатации и технического обслуживания Оборудования с правом проноса (вноса и выноса) измерительных и иных приборов, инструментов, аппаратуры и Оборудования. Арендатор обязан предоставлять Арендодателю на согласование в письменной форме перечень сотрудников, представителей, подрядчиков Арендатора, имеющих право доступа в Помещение и Оборудованию в указанных целях. Арендодатель в течение 24 часов с момента получения указанного перечня обязан в письменной форме сообщить о результатах его согласования, при этом, Арендодатель не вправе необоснованно отказать в его утверждении.

2.6. В случае возникновения (опасности возникновения) ситуаций (обстоятельств), связанных с эксплуатацией Здания и/или Помещения, которые могут повлечь за собой нарушение Сторонами условий настоящего Договора, оповестить об этом Арендатору по телефону: 8 800 550 27 70 342, принять все возможные меры по их устранению.

2.7. Обеспечивать устранение последствий аварий и/или технических повреждений, произошедших не по вине Арендатора.

2.8. Самостоятельно осуществлять и нести ответственность за эксплуатацию Здания и обеспечивать содержание в исправном состоянии и нормальное функционирование его инженерных систем (электропитание, отопление и пр.)

2.9. Своевременно, выставлять Арендатору счета на оплату в сроки, установленные настоящим Договором, а также своевременно, до 5-го числа месяца, следующего за расчетным, предоставлять счета-фактуры.

2.10. В целях обеспечения электромагнитной совместимости Оборудования Арендатора с оборудованием радиотелефонной связи других операторов сотовой связи, а также в целях предотвращения помех для работы Оборудования Арендатора предварительно письменно согласовывать с Арендатором размещение в Здании оборудования связи третьих лиц – операторов сотовой связи.

2.11. В срок не позднее, чем за 1 (один) месяц в письменной форме уведомлять Арендатора о планируемых работах по капитальному ремонту Здания, кровли Здания, других структурных элементов Здания, способных повлечь за собой нарушение Сторонами своих обязательств по Договору. Информация о других плановых и профилактических работах предоставляется Арендатору в разумный срок.

2.12. В случае отказа Арендодателя от пролонгации действия Договора после окончания срока его действия, Арендодатель обязуется в письменной форме уведомить об этом Арендатора не позднее чем за 1 (один) месяц до даты прекращения Договора истечением Срока его действия.

3. Обязанности Арендатора

Арендатор принимает на себя следующие обязательства:

3.1. Принять во временное владение и пользование (аренду) передаваемое Арендодателем в соответствии с п. 2.1 Помещение в течение 5 календарных дней с даты

подписания Сторонами настоящего Договора на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи.

3.2. Разместить на крыше Здания АФУ БС в соответствии с согласованной Сторонами схемой.

3.3. Использовать Помещение исключительно в целях, предусмотренных условиями настоящего Договора.

3.4. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты прекращения Договора, а в случае несоблюдения Арендодателем срока уведомления, предусмотренного п. 2.12. Договора в течение 1 (одного) месяца с даты прекращения Договора, демонтировать Оборудование и возратить Арендодателю по акту приема-передачи Помещение в исправном состоянии с учётом нормального износа. По письменной договоренности (двухсторонний акт) Сторон, Арендатор может не демонтировать созданные им неотделимые и (или) отдельные улучшения при демонтаже Оборудования.

3.5. Соблюдать правила внутриобъектового и пропускного режима, действующие на территории Арендодателя. Арендодатель обязуется предварительно в письменной форме ознакомить Арендатора с правилами внутриобъектового и пропускного режима, а также с любыми изменениями и дополнениями к таким правилам.

3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности во время монтажа и эксплуатации Оборудования. Если в результате их нарушений Арендодатель понесет убытки, то Арендатор обязуется возместить документально подтвержденные убытки.

3.7. Все работы в процессе строительства, монтажа, ввода в эксплуатацию и эксплуатации производить в соответствии с правилами техники безопасности, ПУЭ и иными применимыми нормативными актами.

3.8. Содержать предоставленное Помещение в технически исправном состоянии и чистоте. При выполнении монтажных работ, в процессе эксплуатации и технического обслуживания Оборудования обеспечить сохранность Помещения и кровли, а в случае повреждения указанного имущества по вине Арендатора - произвести ремонт за свой счет.

3.9. Монтажные работы по размещению Оборудования и прокладке соединительных, в том числе электрических и волоконно-оптических, кабелей производить за свой счет в соответствии с согласованной с Арендодателем документацией.

4. Размер арендной платы и порядок расчетов

4.1. Ежемесячная плата по Договору составляет 55 000 (Пятьдесят пять тысяч) рублей, не включая НДС 9 900 (Девять тысяч девятьсот) рублей 00 копеек, который взимается по ставке, установленной действующим законодательством РФ (далее – «Плата по Договору»).

Плата по Договору за первый месяц аренды составляет 234 193,55 (Двести тридцать четыре тысячи сто девяносто три) рубля 55 коп., не включая НДС 42 154,84 (Сорок две тысячи сто пятьдесят четыре) рубля 84 копейки, который взимается по ставке, установленной действующим законодательством РФ.

В размер Платы по Договору включены: арендная плата за Помещение, плата за размещение АФУ БС на крыше Здания по согласованной Сторонами схеме, плата за размещение соединительных и электрических кабелей, за пользование местами общего пользования, земельные и иные обязательные платежи, компенсация расходов Арендодателя по оплате потребленных Арендатором коммунальных и эксплуатационных услуг, включая потребленную электроэнергию.

В случае перехода Арендодателя на упрощенную систему налогообложения (без НДС, далее «УСН») Арендодатель обязан уведомить Арендатора о переходе на УСН в течение 10 (десяти) календарных дней с даты перехода на УСН. Стороны обязаны в срок не более 20

(двадцати) календарных дней подписать дополнительное соглашение к Договору, в котором уточнит формулировку п. 4.1, и укажут соответствующий документ основание.

4.2. Начисление Платы по Договору производится с даты подписания Сторонами Акта приема – передачи. Платеж за исполный месяц аренды производится в размере, пропорциональном количеству дней месяца, в течение которых действовал Договор.

Плата по договору не начисляется и не уплачивается за период, в течение которого Арендатор не мог использовать Помещение (в том числе не имел доступа к Помещению) либо не мог эксплуатировать Оборудование в связи с обстоятельствами, за которые отвечает Арендодатель.

4.3. Арендатор вносит Плату по Договору ежемесячно платежным поручением не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца следующего за расчетным.

4.4. Обязательство по внесению Платы по Договору считается исполненным в дату поступления соответствующей денежной суммы на корреспондентский счет банка Арендодателя.

4.5. Арендодатель выставляет счета-фактуры в установленном законодательством РФ порядке. К счету-фактуре Арендодатель должен приложить двусторонний Акт (в двух экземплярах), составленный по форме согласно Приложению № 3 к Договору. Арендатор обязуется подписать и направить Арендодателю один подписанный экземпляр Акта в течение 10 (десяти) дней с даты получения подписанного Акта.

Непредставление либо представление с математическими и/или иными ошибками, а также с нарушением требований действующего законодательства (по форме и/или по содержанию) Арендодателем счетов-фактур и актов может служить для Арендатора основанием для задержки внесения последующих платежей по Договору до момента представления Арендодателем Арендатору корректно оформленных документов. В этом случае к Арендатору не применяются санкции предусмотренные Договором и/или законодательством РФ.

5. Ответственность Сторон

5.1. При просрочке платежей по настоящему Договору Сторона, просрочившая платеж, по требованию другой Стороны выплачивает ей неустойку (пени) в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки, но не более 10 % (Десяти процентов) от суммы просроченного платежа.

5.2. При задержке передачи Помещения и/или предоставления возможности для размещения на крыше Здания АФУ БС в соответствии с п.1.1 Договора Арендатор вправе взыскать с Арендодателя пени в размере 0,1 % от суммы ежемесячной Платы по Договору за каждый день просрочки.

5.3. Требование об уплате пени должно быть оформлено письменно и подписано уполномоченным представителем Стороны. В случае отсутствия должным образом оформленного требования пени не начисляются и не выплачиваются.

5.4. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

5.5. Уплату неустойки (пени) и иных штрафных санкций за Арендодателя осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами».

6. Срок действия и порядок расторжения Договора

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение Одиннадцати месяцев

Если ни одна из Сторон за 3 (три) месяца до истечения срока Договора не уведомила письменно другую Сторону о прекращении Договора, то Договор считается возобновленным на новый срок, равный предыдущему, на тех же условиях.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

- по соглашению Сторон;
- досрочно по требованию Арендодателя или Арендатора в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;
- по инициативе Арендатора на основании п. 6.3. Договора.

6.3. Арендатор вправе досрочно и односторонним внесудебным порядке расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 90 (девяносто) дней до даты такого расторжения (отказ от договора в порядке п.3 ст.450 ГК РФ). Договор считается расторгнутым по истечении срока, указанного в уведомлении, который начинает течь с момента его направления.

6.4. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока действия настоящего Договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

7. Форс-мажор

7.1. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, таких как пожар, наводнение или иное стихийное бедствие, а также издание акта государственного органа, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить, ни принять эти обстоятельства в расчет при заключении настоящего Договора.

7.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия.

7.3. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 3 (трех) дней с даты соответственно их наступления и прекращения. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по договору, а также предполагаемый срок их исполнения.

7.4. В случаях, предусмотренных выше, срок исполнения Сторонами их обязательств по Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.5. Со дня прекращения обязательства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока удлинняется соразмерно времени приостановления.

7.6. В случае если такие обстоятельства продолжают действовать более 30 дней, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор без возмещения убытков другой Стороной.

8. Прочие условия

8.1. Арендодатель заявляет, что на дату подписания Договора Помещение не является предметом судебного спора, не находится под арестом, не сдано в аренду третьим лицам, не является обеспечением каких бы то ни было обязательств Арендодателя, в том числе не является предметом залога или сервитута, не обременено иными образом.

8.2 Настоящий Договор содержит в себе все взаимные обязательства и договоренности Сторон относительно предмета настоящего Договора, и заменяет все прежние и текущие договоренности, предложения и заявления Сторон, как устные, так и письменные, относительно предмета настоящего Договора и исполнения Арендатором обязательств по уплате арендной платы.

8.3. С даты подписания Сторонами Договора Арендодатель настоящим обязуется не совершать без письменного согласия на это Арендатора (в котором Арендатор не вправе безосновательно отказать) каких-либо юридических и/или фактических действий, в результате которых могут быть нарушены или ограничены права Арендатора по настоящему Договору.

8.4. В течение срока аренды Арендатор вправе производить модернизацию или замену установленного им Оборудования, устанавливать новое Оборудование с соблюдением технических норм и правил без внесения дополнительной оплаты и без увеличения занимаемой площади.

8.5. Переход права собственности на Здание и/или Помещение от Арендодателя к третьему лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

8.6. Каждая из Сторон обязана соблюдать полную конфиденциальность в отношении любой информации, касающейся настоящего Договора.

8.7. Условия настоящего Договора могут изменяться и дополняться только по взаимному Соглашению, подписанному обеими Сторонами.

8.8. В случаях, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

8.9. Споры Сторон по настоящему Договору или в связи с ним разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия в течение 30 (Тридцати) календарных дней подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд.

8.10. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.11. На дату подписания сторонами Договора его неотъемлемой частью являются следующие приложения:

- Приложение №1 - План размещения Оборудования
- Приложение №2 - Акт приема-передачи.

8.12. В случае изменения банковских реквизитов и/или адресов Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить о таком изменении другую Сторону. Исполнение обязательств по оплате и/или направлению писем (актов, уведомлений, документов иной корреспонденции) по старым банковским реквизитам и/или адресам признается надлежащим исполнением Договора до получения Стороной уведомления от другой Стороны об изменении банковских реквизитов и/или адресов.

8.13. Арендодатель обязан заблаговременно (не менее, чем за 3 (три) календарных месяца) письменно уведомить Арендатора о возможной передаче (прекращении) прав на Помещение (Здание).

8.14. Если в рамках настоящего Договора в целях его исполнения одна Сторона передает другой Стороне персональные данные сотрудников, то передающая Сторона гарантирует наличие согласия сотрудника на такую передачу и обработку персональных данных другой Стороной, а принимающая Сторона гарантирует обработку, конфиденциальность и защиту персональных данных в соответствии с требованиями ФЗ "О персональных данных".

8.15. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться сторонами любым из следующих

способов:

- курьерской доставкой;
- заказным письмом с уведомлением о вручении;
- электронной почтой по адресу: mak-public@megafon.ru;
- факсом по номеру +7 (495) 504-5021.

8.16. Сторона, получившая юридически значимое сообщение обязана рассмотреть данное сообщение и направить ответ на него в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты его получения, если иной срок для его рассмотрения прямо не предусмотрен Договором.

8.17. Ответственность за получение сообщений вышеуказанным способом лежит на получающей Стороне. В случае изменения адресов/телефонных номеров для направления юридически значимых сообщений, Стороны обязаны в разумный срок уведомить о таком изменении другую Сторону.

8.18. Если иное не предусмотрено законом, или настоящим Договором, все юридически значимые сообщения по Договору влекут для получающей их стороны наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения ей или ей представителю.

8.19. Правила, предусмотренные п. 8.15 – 8.18. не распространяются на случаи, для которых настоящим Договором прямо предусмотрен иной порядок.

8.20. При исполнении своих обязательств по Договору, Стороны обязуются соблюдать требования применимого антикоррупционного законодательства и не предпринимать никаких действий, которые могут нарушить нормы применимого антикоррупционного законодательства, в том числе, гарантируют, что они и их аффилированные лица, работники или посредники: не вымогают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо непропорциональные преимущества или реализовать иные непропорциональные цели; - не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей Договора законодательством, как дача/получение взятки или коммерческий подкуп каких-либо физических или юридических лиц, включая, но, не ограничиваясь, коммерческих организаций и их представителей, органов власти и самоуправления, государственных и муниципальных служащих. В случае возникновения у Сторон подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта, Сторона обязуется немедленно направить другой Стороне письменное уведомление о нарушении. В письменном уведомлении Стороны обязаны сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта. Стороны пришли к соглашению гарантировать конфиденциальность лицам, сообщившим о фактах нарушений и коррупции, с учетом требований законодательства.

9. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель

КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗИПФ
рентный «Активное дно»
ИНН/КПП 7723627413/770401001
Юридический адрес: 119435, г. Москва,
Б. Саввинский пер, д. 12, стр. 16

Арендатор

ПАО «МегаФон»
ИНН 7812014560/КПП 771402001
Юридический адрес: 115035 Российская
Федерация, г. Москва, Кадашевская наб., 30
Столичный филиал ПАО «МегаФон»
127015, г. Москва, ул. Ватская, 27, стр. 42

р/с 407031810000000000855
 в ПАО «Промсвязьбанк»
 к/с 301018104000000000555
 БИК 044525555

р/с 40702810100702276001
 в ЗАО КБ «Ситибанк», г. Москва
 к/с 301018103000000000202
 БИК 044525202

Приложение № 1
 к Договору № А16-8342-А-5 от «01» июля 2016г

Генеральный директор

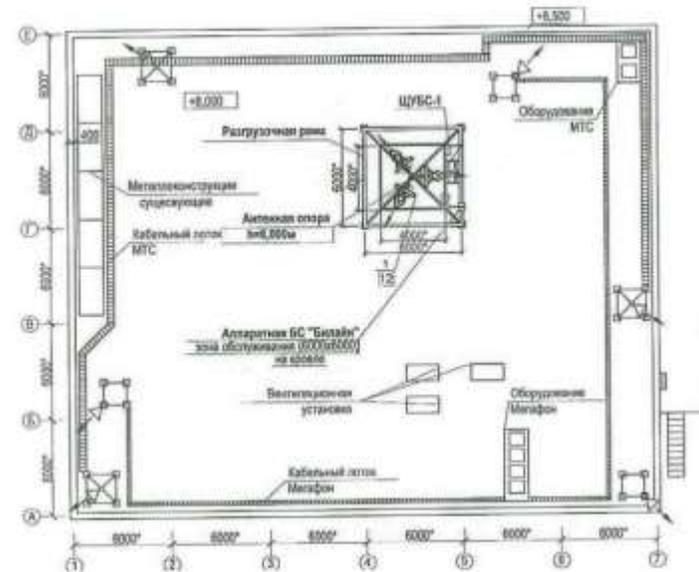
Руководитель

План размещения Оборудования (БС и АФУ)


 / Ю.А. Короткова



 / А.С. Лобов

Арендодатель
 Генеральный директор

 / Ю.А. Короткова


Арендатор
 Руководитель

 / А.С. Лобов


Приложение № 2
к Договору № А16-8342-А-5 от «01» июля 2016г

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Москва

« 01 » июля 2016 г.

КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗИНФ рентный «Активно два», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «МегаФон», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Руководителя по инфраструктуре ОПДРО "Север" Лобова Алексея Сергеевича, действующего на основании доверенности № 6/143-15 от 17.03.2015г., совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт о следующем:

1. В соответствии с Договором № А16-8342-А-5 от «01» июля 2016г Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) нежилое помещение территории крыши Здания площадью 4 кв.м. (далее – «Помещение»), расположенного по адресу: г. Долгопрудный, Дыхачевское ш., д. 6, кадастровый (условный) номер 50:42:0000000:4162 (далее – «Здание»), для размещения оборудования базовой станции радиотелефонной связи.

Арендодатель также обеспечил возможность размещения антенно-фидерных устройств базовой станции Арендатора на крыше Здания по согласованной Сторонами схеме, приведенной в Приложении №2 к Договору № А16-8342-А-5 от «01» июля 2016г

2. Техническое состояние Помещения на дату приема-передачи характеризуется следующим:

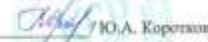
- Помещение находится в нормальном состоянии, соответствующем условиям Договора.

3. Предоставленное Арендодателем Помещение для размещения Оборудования обеспечено электропитанием в соответствии с условиями Договора.

4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Передал Арендодатель
Генеральный директор

Принял Арендатор
Руководитель


Ю.А. Короткова
МП


А.С. Лобов

ДОГОВОР № D160271433

г. Москва

« 15 » июля 2016 г.

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

Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы» (ПАО «МТС»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице в лице Начальника отдела аренды Магистрального «Москва» Тенешева Илья Александровича, действующего на основании доверенности б/н, зарегистрированной в реестре у нотариуса за № 7-142 от 20.10.2015 года,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1 Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) территорию крыши Здания площадью 4 кв.м. (далее – «Помещение»), расположенного по адресу: г. Долгопрудный, Дыхачевское ш., д. 6, кадастровый (условный) номер 50:42:0000000:4162 (далее – «Здание»), для размещения и эксплуатации оборудования базовой станции радиотелефонной связи (далее – «БС»). План размещения оборудования указано в **Приложении №1** к Договору.

Арендодатель также предоставляет Арендатору возможность разместить антенно-фидерные устройства БС Арендатора на крыше Здания (далее – «АФУ») по согласованной Сторонами схеме, приведенной в **Приложении №1**, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Оборудование БС и АФУ совместно именуется далее по тексту Договора «Оборудование».

1.2. Помещение, указанное в п.1.1 Договора, принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-ББ № 512680 от 24.03.2016 г. выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастру и картографии по Московской, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «24» марта 2016 г. внесена запись регистрации № 50:50/001-50/061/002/2016-1033/2

2. Обязанности Арендодателя

Арендодатель принимает на себя следующие обязательства:

2.1. Передать Арендатору в течение 5 календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора по акту приема-передачи (Приложение № 2 к Договору) во временное владение и пользование (аренду) Помещение, указанное в п. 1.1 настоящего Договора, а также обеспечить возможность размещения АФУ на крыше Здания в соответствии с Приложением № 1.

2.2. Обеспечивать возможность бесперебойного электроснабжения Помещения и размещенного Арендатором Оборудования.

2.3. Обеспечить возможность подключения к внутренней трехфазной сети электропитания напряжением 380 вольт Оборудования Арендатора с установленной мощностью до 10 кВт, а также и контуру заземления и к контуру молниезащиты. Точку подключения определять техническими условиями (ТУ) на присоединение мощности.

2.4. Обеспечить Арендатору возможность подключения оборудования БС, находящегося в Помещении, к АФУ. Предоставить Арендатору возможность прокладки

соединительных кабелей, обеспечивающих работу Оборудования, в соответствии с согласованной Сторонами документацией.

2.5. Обеспечивать Арендатору (сотрудникам, представителям, подрядчикам Арендатора) беспрепятственный ежедневный (в рабочие и праздничные дни) круглосуточный доступ к Помещению и к Оборудованию в целях монтажа, эксплуатации и технического обслуживания Оборудования с правом проноса (вноса и выноса) измерительных и иных приборов, инструментов, аппаратуры и Оборудования. Арендатор обязан предоставить Арендодателю на согласование в письменной форме перечень сотрудников, представителей, подрядчиков Арендатора, имеющих право доступа к Помещению и Оборудованию в указанных целях. Арендодатель в течение 24 часов с момента получения указанного перечня обязан в письменной форме сообщить о результатах его согласования, при этом, Арендодатель не вправе необоснованно отказать в его утверждении.

2.6. В случае возникновения (опасности возникновения) ситуаций (обстоятельств), связанных с эксплуатацией Здания и/или Помещения, которые могут повлиять на выполнение Сторонами условий настоящего Договора, оповестить об этом Арендатора по телефону: 89153291325, принять все возможные меры по их устранению.

2.7. Обеспечивать устранение последствий аварий и/или технических повреждений, произошедших не по вине Арендатора.

2.8. Самостоятельно осуществлять и нести ответственность за эксплуатацию Здания и обеспечивать содержание в исправном состоянии и нормальное функционирование его инженерных систем (электрообеспечение, отопление и пр.)

2.9. Своевременно, выставлять Арендатору счета на оплату в сроки, установленные настоящим Договором, а также своевременно, до 5-го числа месяца, следующего за расчетным, предоставлять счета-фактуры.

2.10. В целях обеспечения электромагнитной совместимости Оборудования Арендатора с оборудованием радиотелефонной связи других операторов сотовой связи, а также в целях предотвращения помех для работы Оборудования Арендатора предварительно письменно согласовывать с Арендатором размещение в Здании оборудования связи третьих лиц – операторов сотовой связи.

2.11. В срок не позднее, чем за 1 (один) месяц в письменной форме уведомлять Арендатора о планируемых работах по капитальному ремонту Здания, кровли Здания, других структурных элементов Здания, способных повлиять на выполнение Сторонами своих обязательств по Договору. Информация о других плановых и профилактических работах предоставляется Арендатору в разумный срок.

2.12. В случае отказа Арендодателя от пролонгации действия Договора после окончания срока его действия, Арендодатель обязуется в письменной форме уведомить об этом Арендатора не позднее чем за 1 (один) месяц до даты прекращения Договора истечением Срока его действия.

3. Обязанности Арендатора

Арендатор принимает на себя следующие обязательства:

3.1. Принять во временное владение и пользование (аренду) передаваемое Арендодателем в соответствии с п. 2.1 Помещение в течение 5 календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи.

3.2. Разместить на крыше Здания АФУ БС в соответствии с согласованной Сторонами схемой.

3.3. Использовать Помещение исключительно в целях, предусмотренных условиями настоящего Договора.

3.4. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты прекращения Договора, а в случае несоблюдения Арендодателем срока уведомления, предусмотренного п. 2.12. Договора в течение 1 (одного) месяца с даты прекращения Договора, демонтировать Оборудование и вернуть Арендодателю по акту приема-передачи Помещение в исправном состоянии с учётом нормального износа. По письменной договоренности (двухсторонний акт) Сторон, Арендатор может не демонтировать созданные им неотделимые и (или) отдельные улучшения при демонтаже Оборудования.

3.5. Соблюдать правила внутриобъектового и пропускного режима, действующие на территории Арендодателя. Арендодатель обязуется предварительно в письменной форме ознакомить Арендатора с правилами внутриобъектового и пропускного режима, а также с любыми изменениями и дополнениями к таким правилам.

3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности по приему монтажа и эксплуатации Оборудования. Если в результате их нарушений Арендодатель понесет убытки, то Арендатор обязуется возместить документально подтвержденные убытки.

3.7. Все работы в процессе строительства, монтажа, ввода в эксплуатацию и эксплуатации производить в соответствии с правилами техники безопасности, ПУЭ и иными применимыми нормативными актами.

3.8. Содержать предоставленное Помещение в технически исправном состоянии и чистоте. При выполнении монтажных работ, в процессе эксплуатации и технического обслуживания Оборудования обеспечивать сохранность Помещения и кровли, а в случае повреждения указанного имущества по вине Арендатора - произвести ремонт за свой счет.

3.9. Монтажные работы по размещению Оборудования и прокладке соединительных, в том числе электрических и волоконно-оптических, кабелей производить за свой счет в соответствии с согласованной с Арендодателем документацией.

4. Размер арендной платы и порядок расчетов

4.1. Ежемесячная плата по Договору составляет 43 000 (Сорок три тысячи) рублей, не включая НДС 7 740 (семь тысяч семьдесят сорок) рублей 00 копеек, который взимается по ставке, установленной действующим законодательством РФ (далее – «Плата по Договору»).

Плата по Договору за период с даты подписания Акта приема-передачи и по 31.07.2016 г. составляет 183 096, 77 (Сто восемьдесят три тысячи девятьсот шесть) рублей 77 копеек, кроме того НДС, который взимается по ставке, установленной действующим законодательством РФ,

В размер Платы по Договору включены: арендная плата за Помещение, плата за размещение АФУ БС на крыше Здания по согласованной Сторонами схеме, плата за размещение соединительных и электрических кабелей, за пользование местами общего пользования, земельные и иные обязательные платежи, компенсация расходов Арендодателя по оплате потребленных Арендатором коммунальных и эксплуатационных услуг.

В случае перехода Арендодателя на упрощенную систему налогообложения (без НДС, далее «УСН») Арендодатель обязан уведомить Арендатора о переходе на УСН в течение 10 (десяти) календарных дней с даты перехода на УСН. Стороны обязаны в срок не более 20 (двадцати) календарных дней подписать дополнительное соглашение к Договору, в котором уточнит формулировку п. 4.1. и укажут соответствующий документ основание.

4.2. Начисление Платы по Договору производится с даты подписания Сторонами Акта приема – передачи. Платеж за неполный месяц аренды производится в размере, пропорциональном количеству дней месяца, в течение которых действовал Договор.

Плата по договору не начисляется и не уплачивается за период, в течение которого Арендатор не мог использовать Помещение (в том числе не имел доступа к Помещению)

либо не мог эксплуатировать Оборудование в связи с обстоятельствами, за которые отвечает Арендодатель.

4.3. Арендатор вносит Плату по Договору ежемесячно платежом поручением не позднее 1 (первого) числа месяца следующего за расчетным.

4.4. Обязательство по внесению Платы по Договору считается исполненным в дату поступления соответствующей денежной суммы на корреспондентский счет банка Арендодателя.

4.5. Арендодатель выставляет счета-фактуры в установленном законодательством РФ порядке.

Непредставление либо представление с математическими и/или иными ошибками, а так же с нарушением требований действующего законодательства (по форме и/или по содержанию) Арендодателем счетов-фактур и актов может служить для Арендатора основанием для задержки внесения последующих платежей по Договору до момента представления Арендодателем Арендатору корректно оформленных документов. В этом случае к Арендатору не применяются санкции предусмотренные Договором и/или законодательством РФ.

4.6. Ни одна из Сторон не имеет права на получение от другой Стороны процентов по статье 317.1 Гражданского кодекса РФ.

5. Ответственность Сторон

5.1. При просрочке платежей по настоящему Договору Сторона, просрочившая платеж, по требованию другой Стороны выплачивает ей неустойку (пени) в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки, но не более 10 % (Десяти процентов) от суммы просроченного платежа.

5.2. При задержке передачи Помещения и/или предоставления возможности для размещения на крыше Здания АФУ БС в соответствии с п.1.1 Договора Арендатор вправе взыскать с Арендодателя пени в размере 0,1 % от суммы ежемесячной Платы по Договору за каждый день просрочки.

5.3. Требование об уплате пени должно быть оформлено письменно и подписано уполномоченным представителем Стороны. В случае отсутствия должным образом оформленного требования пени не начисляется и не выплачивается.

5.4. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

5.5. Уплату неустойки (пени) и иных штрафных санкций за Арендодателя осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами».

6. Срок действия и порядок расторжения договора

6.1. Настоящий Договор считается заключенным в дату его подписания Сторонами, и действует в течение 11 (Одиннадцати) месяцев.

Если ни одна из Сторон за 3 (три) месяца до истечения срока Договора не уведомила письменно другую Сторону о прекращении Договора, то Договор считается возобновленным на новый срок, равный предыдущему, на тех же условиях. Количество возобновлений не ограничено.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

- по соглашению Сторон;
- досрочно по требованию Арендодателя или Арендатора в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;
- по инициативе Арендатора на основании п. 6.3. Договора.

6.3. Арендатор вправе досрочно и односторонним внесудебным порядком расторгнуть

настоящий Договор, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 90 (девяносто) дней до даты такого расторжения (отказ от договора в порядке п.3 ст.450 ГК РФ). Договор считается расторгнутым по истечении срока, указанного в уведомлении, который начинает течь с момента его направления.

6.4. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока действия настоящего Договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

7. Форс-мажор

7.1. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, таких как наводнение или иное стихийное бедствие, а также издание акта государственного органа, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить, ни принять эти обстоятельства в расчет при заключении настоящего Договора.

7.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия.

7.3. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 3 (трех) дней с даты соответственно их наступления и прекращения. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение Стороной своих обязательств по договору, а также предполагаемый срок их исполнения.

7.4. В случаях, предусмотренных выше, срок исполнения Сторонами их обязательств по Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.5. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока удлиняется соразмерно времени приостановления.

7.6. В случае если такие обстоятельства продолжают действовать более 30 дней, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор без возмещения убытков другой Стороне.

8. Прочие условия

8.1. Арендодатель заявляет, что на дату подписания Договора Помещение не является предметом судебного спора, не находится под арестом, не дано в аренду третьим лицам, не является обеспечением каких бы то ни было обязательств Арендодателя, в том числе не является предметом залога или сервитута, не обременено никаким иным образом.

8.2. С даты подписания Сторонами Договора Арендодатель настоящим обязуется не совершать без письменного согласия на это Арендатора (в котором Арендатор не вправе безосновательно отказать) каких-либо юридических и/или фактических действий, в результате которых могут быть нарушены или ограничены права Арендатора по настоящему Договору.

8.3. В течение срока аренды Арендатор вправе производить модернизацию или замену установленного им Оборудования, устанавливать новое Оборудование в соответствии с техническими нормами и принята без внесения дополнительной оплаты и без увеличения занимаемой площади.

8.4. Переход права собственности на Здание и/или Помещение от Арендодателя к третьему лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего

Договора.

8.5. Каждая из Сторон обязана соблюдать полную конфиденциальность в отношении любой информации, касающейся настоящего Договора.

8.6. Условия настоящего Договора могут изменяться и дополняться только по взаимному Соглашению, подписанному обеими Сторонами.

8.7. В случаях, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

8.8. Споры Сторон по настоящему Договору или в связи с ним разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия в течение 30 (Тридцати) календарных дней подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд.

8.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.10. На дату подписания сторонами Договора его неотъемлемой частью являются следующие приложения:

- Приложение №1 - План размещения Оборудования,
- Приложение №2 - Акт приема-передачи.

8.12. В случае изменения банковских реквизитов и/или адресов Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить о таком изменении другую Сторону. Исполнение обязательств по оплате и/или направлению писем (актов, уведомлений, документов иной корреспонденции) по старым банковским реквизитам и/или адресам признается надлежащим исполнением Договора до получения Стороной уведомления от другой Стороны об изменении банковских реквизитов и/или адресов.

8.13. Арендодатель обязан заблаговременно (не менее, чем за 3 (три) календарных месяца) письменно уведомить Арендатора о возможной передаче (прекращении) прав на Помещение (Здание).

8.14. Если в рамках настоящего Договора в целях его исполнения одна Сторона передает другой Стороне персональные данные сотрудников, то передающая Сторона гарантирует наличие согласия сотрудника на такую передачу и обработку персональных данных другой Стороной, а принимающая Сторона гарантирует обработку, конфиденциальность и защиту персональных данных в соответствии с требованиями ФЗ "О персональных данных".

8.15. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться сторонами любым из следующих способов:

- курьерской доставкой;
- заказным письмом с уведомлением о вручении;
- электронной почтой по адресу: dogovor@mts.ru;
- факсом по номеру +7 495 915 82 71

8.16. Сторона, получившая юридически значимое сообщение обязана рассмотреть данное сообщение и направить ответ на него в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты его получения, если иной срок для его рассмотрения прямо не предусмотрен Договором.

8.17. Ответственность за получение сообщений вышеуказанным способом лежит на получающей Стороне. В случае изменения адресов/телефонных номеров для направления юридически значимых сообщений, Стороны обязаны в разумный срок уведомить о таком изменении другую Сторону.

8.18. Если иное не предусмотрено законом, или настоящим Договором, все юридически значимые сообщения по Договору вступают для получающей их стороны наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения ей или ее представителю.

8.19. Правила, предусмотренные п. 8.15 – 8.18, не распространяются на случаи, для которых настоящим Договором прямо предусмотрен иной порядок.

9. Антикоррупционная оговорка

9.1. Стороны в рамках исполнения настоящего соглашения обязуются соблюдать требования применимого антикоррупционного законодательства и не предпринимать никаких действий, которые могут нарушить нормы антикоррупционного законодательства или стать причиной такого нарушения другой Стороной, в том числе не требовать, не получать, не предлагать, не санкционировать, не обещать и не совершать незаконные платежи напрямую, через третьих лиц или в качестве посредника, включая (но не ограничиваясь) платки и денежной или любой иной форме, каким-либо физическим или юридическим лицам, включая (но не ограничиваясь) коммерческим организациям, органам власти и самоуправления, государственным служащим, частным компаниям и их представителям.

9.2. В случае нарушения одной из Сторон изложенных выше антикоррупционных обязательств, другая Сторона вправе в одностороннем порядке приостановить исполнение своих обязательств по настоящему Договору до устранения причин такого нарушения или отказаться от исполнения Договора, направив об этом письменное уведомление.

10. Реквизиты и подписи Сторон

<p>Арендодатель: КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗИПФ рейтинг «Активно два» Юридический адрес: 119435, г. Москва, Б. Саввинский пер, д. 12, стр. 16 Фактический адрес: 119435, г. Москва, Б. Саввинский пер, д. 12, стр. 16 ИНН 7723627413 КПП 770401001 Р/счет 40701810000000000855 в ПАО «Промсвязьбанк» К/счет 30101810400000000555 БИК 044525555 Наименование получателя по РС: КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗИПФ рейтинг «Активно два»</p>	<p>Арендатор: Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы» Юридический адрес: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 4 Фактический адрес: 117535, РФ, г. Москва, 1-ый Дорожный проезд, д. 3а ИНН 7740000076 КПП 997750001 ОГРН 1027700149124 Р/счет 40702810400000002755 в ПАО «МТС-Банк» К/счет 30101810600000000232 БИК 044525232 ОКПО 52686811,</p>
---	--

Арендодатель
Генеральный директор


/ Ю.А. Короткова

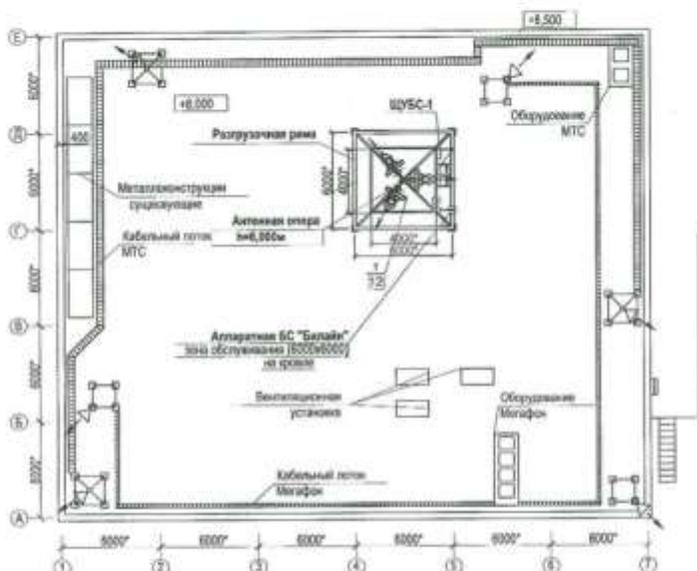
Арендатор
Начальник Отдела аренды
Макро-региона «Москва»


/ И.А. Тенен

Приложение № 1
к Договору № D160271433 от «15» июля 2016г.

Приложение № 2
к Договору № D160271433 от «15» июля 2016 г.

План размещения Оборудования (БС и АФУ)



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Москва

«15» июля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КСИ Капитал Управление Активами» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом «Активно дива», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Публичное акционерное общество «Мобильные ТелеСистемы» (ПАО «МТС»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице в лице Начальника отдела аренды Макрорегиона «Москва» Тезиева Ильи Александровича, действующего на основании доверенности б/н, зарегистрированной в реестре у нотариуса за № 7-142 от 20.10.2015 года, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт о следующем:

1. В соответствии с Договором № D160271433 от 15.07.2016 года, Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) нежилое помещение территории крыши Здания площадью 4 кв.м. (далее – «Помещение»), расположенного по адресу: г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, кадастровый (условный) номер 50:42:000000:4162 (далее – «Здание»), для размещения оборудования базовой станции радиотелефонной связи.

Арендодатель также обеспечил возможность размещения антенно-фидерных устройств базовой станции Арендатора на крыше Здания по согласованной Сторонами схеме, приведенной в Приложении №2 к Договору № D160271433 от 15.07.2016 года.

2. Техническое состояние Помещения на дату приема-передачи характеризуется следующим:

- Помещения находится в нормальном состоянии, соответствующем условиям Договора
-

3. Предоставленное Арендодателем Помещение для размещения Оборудования обеспечено электропитанием в соответствии с условиями Договора.

4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Передал Арендодатель

Принял Арендатор


/Ю.А. Короткова
МП


/И.А. Тезиев
МП

Арендодатель
Генеральный директор

Арендатор
Начальник Отдела аренды
Макрорегиона «Москва»


/Ю.А. Короткова


/И.А. Тезиев

№ 112 от 17.06.2016

ДОГОВОР № 115298516

г. Москва

«03» июня 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» «ДУ» Закрытый реальный паевый инвестиционный фонд «Активно два», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «Вымпел-Коммуникации» (ПАО «ВымпелКом»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Руководителя департамента по управлению арендой и работе с регулирующими органами Кириллова Кирилла Валентиновича, действующего на основании Доверенности № 00085/ 15- Д/04 от 09.02.2015 г. совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) территорию крыши Здания площадью 4 кв.м. (далее – «Помещение»), расположенного по адресу: г.Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, кадастровый (условный) номер 50:42:0080000:4162 (далее – «Здание»), для размещения и эксплуатации оборудования базовой станции радиотелефонной связи (далее – «БС»). План размещения оборудования указано в **Приложении №1** к Договору.

Арендодатель также предоставляет Арендатору возможность разместить антенно-фидерное устройство БС Арендатора на крыше Здания (далее – «АФУ») по согласованной Сторонами схеме, приведенной в **Приложении №1**, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Оборудование БС и АФУ совместно именуется далее по тексту Договора «Оборудование».

1.2. Помещение, указанное в п.1.1 Договора, принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-ББ № 512680 от 24.03.2016 г. выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастру и картографии по Московской, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «24» марта 2016 г. внесены запись регистрации № 50:50/001-50/061/002/2016-1033/2

2. Обязанности Арендодателя

Арендодатель принимает на себя следующие обязательства:

2.1. Передать Арендатору в течение 5 календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора по акту приема-передачи (Приложение № 4 к Договору) во временное владение и пользование (аренду) Помещение, указанное в п. 1.1 настоящего Договора, а также обеспечить возможность размещения АФУ на крыше Здания в соответствии с Приложением № 1.

2.2. Обеспечивать возможность бесперебойного электроснабжения Помещения и размещенного Арендатором Оборудования.

2.3. Обеспечить возможность подключения к внутренней трехфазной сети электропитания напряжением 380 вольт Оборудования Арендатора с установленной мощностью до 10 кВт, а также в контуру заземления и в контуру молниезащиты. Точку подключения определить техническими условиями (ТУ) на присоединение мощности.

2.4. Обеспечить Арендатору возможность подключения оборудования БС, находящегося в Помещении, к АФУ. Предоставить Арендатору возможность прокладки

согласованных кабелей, обеспечивающих работу Оборудования, в соответствии с согласованной Сторонами документацией.

2.5. Обеспечивать Арендатору (сотрудникам, представителям, подрядчикам Арендатора) беспрепятственный ежедневный (и рабочие и праздничные дни) круглосуточный доступ к Помещению и в Оборудование в целях монтажа, эксплуатации и технического обслуживания Оборудования с правом проноса (внеса и выноса) измерительных и иных приборов, инструментов, аппаратуры и Оборудования. Арендатор обязан предоставить Арендодателю на согласование в письменной форме перечень сотрудников, представителей, подрядчиков Арендатора, имеющих право доступа к Помещению и Оборудованию в указанных целях. Арендодатель в течение 24 часов с момента получения указанного перечня обязан в письменной форме сообщить о результатах его согласования, при этом, Арендодатель не вправе необоснованно отказать и его утверждения.

2.6. В случае возникновения (опасности возникновения) ситуаций (обстоятельств), связанных с эксплуатацией Здания и/или Помещения, которые могут повлечь за собой нарушение Сторонами условий настоящего Договора, уведомить об этом Арендатора по телефону: 8-495-139-2715, принять все возможные меры по их устранению.

2.7. Обеспечивать устранение последствий аварий и/или технических повреждений, произошедших не по вине Арендатора.

2.8. Самостоятельно осуществлять и нести ответственность за эксплуатацию Здания и обеспечивать содержание в исправном состоянии и нормальное функционирование инженерных систем (электроснабжение, отопление и пр.)

2.9. Своевременно, выставлять Арендатору счета на оплату в сроки, установленные настоящим Договором, а также своевременно, до 5-го числа месяца, следующего за расчетным, предоставлять счета-фактуры.

2.10. В целях обеспечения электромагнитной совместимости Оборудования Арендатора с оборудованием радиотелефонной связи других операторов сотовой связи, а также в целях предотвращения помех для работы Оборудования Арендатора предварительно письменно согласовывать с Арендатором размещение в Здании оборудования связи третьих лиц – операторов сотовой связи.

2.11. В срок не позднее, чем за 1 (один) месяц в письменной форме уведомить Арендатора о планируемых работах по капитальному ремонту Здания, кровли Здания, других структурных элементов Здания, способных повлечь за собой нарушение Сторонами своих обязательств по Договору. Информацию других плановых и профилактических работ предоставляется Арендатору в разумный срок.

2.12. В случае отказа Арендодателя от пролонгации действия Договора после окончания срока его действия, Арендодатель обязуется в письменной форме уведомить об этом Арендатора не позднее чем за 1 (один) месяц до даты прекращения Договора истечением Срока его действия.

3. Обязанности Арендатора

Арендатор принимает на себя следующие обязательства:

3.1. Принять во временное владение и пользование (аренду) передаваемое Арендодателем в соответствии с п. 2.1 Помещение в течение 5 календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи.

3.2. Разместить на крыше Здания АФУ БС в соответствии с согласованной Сторонами схемой.

3.3. Использовать Помещение исключительно в целях, предусмотренных условиями настоящего Договора.

3.4. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты прекращения Договора, а в случае несоблюдения Арендодателем срока уведомления, предусмотренного п. 2.12. Договора в течение 1 (одного) месяца с даты прекращения Договора, демонтировать Оборудование и вернуть Арендодателю по акту приема-передачи Помещение в исправном состоянии с учетом нормального износа. По письменной договоренности (двухсторонний акт) Сторон, Арендатор может не демонтировать созданные им неотделимые и (или) отделяемые улучшения при демонтаже Оборудования.

3.5. Соблюдать правила внутриобъектового и пропускного режима, действующие на территории Арендодателя. Арендодатель обязуется предварительно в письменной форме ознакомить Арендатора с правилами внутриобъектового и пропускного режима, а также с любыми изменениями и дополнениями в таких правилах.

3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности во время монтажа и эксплуатации Оборудования. Если в результате их нарушений Арендодатель понесет убытки, то Арендатор обязуется возместить документально подтвержденные убытки.

3.7. Все работы в процессе строительства, монтажа, ввода в эксплуатацию и эксплуатации производить в соответствии с правилами техники безопасности, ПУЭ и иными применимыми нормативными актами.

3.8. Содержать предоставленное Помещение в технически исправном состоянии и чистоте. При выполнении монтажных работ, в процессе эксплуатации и технического обслуживания Оборудования обеспечить сохранность Помещения и кровли, а в случае повреждения указанного имущества по вине Арендатора - произвести ремонт за свой счет.

3.9. Монтажные работы по размещению Оборудования и прокладке соединительных, в том числе электрических и волоконно-оптических, кабелей производить за свой счет в соответствии с согласованной с Арендодателем документацией.

4. Размер арендной платы и порядок расчетов

4.1. Ежемесячная плата по Договору составляет 55 000 (Пятьдесят пять тысяч) рублей, не включая НДС 9 900 (Девять тысяч девятьсот) рублей 00 копеек, который взимается по ставке, установленной действующим законодательством РФ (далее – «Плата по Договору»).

Плата по Договору за период с даты подписания Акта приема-передачи и по 30.06.2016 г. составляет 179 193,55 (Сто семьдесят девять тысяч сто девяносто три) рубля 55 коп., не включая НДС 32 254,84 (Тридцать две тысячи двести пятьдесят четыре) рубля 84 копейки, который взимается по ставке, установленной действующим законодательством РФ.

В размер Платы по Договору включены: арендная плата за Помещение, платы за размещение АФУ БС на крыше Здания по согласованной Сторонами схеме, плата за размещение соединительных и электрических кабелей, за пользование местами общего пользования, земельные и иные обязательные платежи, компенсация расходов Арендодателя по оплате потребленных Арендатором коммунальных и эксплуатационных услуг, включая потребленную электроэнергию.

В случае перехода Арендодателем на упрощенную систему налогообложения (без НДС, далее «УСН») Арендодатель обязан уведомить Арендатора о переходе на УСН в течение 10 (десяти) календарных дней с даты перехода на УСН. Стороны обязаны в срок не более 20 (двадцати) календарных дней подписать дополнительное соглашение к Договору, в котором уточнит формулировку п. 4.1. и укажут соответствующий документ основание.

4.2. Начисление Платы по Договору производится с даты подписания Сторонами Акта приема - передачи. Платеж за неполный месяц аренды производится в размере, пропорциональном количеству дней месяца, в течение которых действовал Договор.

Плата по договору не начисляется и не уплачивается за период, в течение которого Арендатор не мог использовать Помещение (в том числе не имел доступа в Помещение) либо не мог эксплуатировать Оборудование в связи с обстоятельствами, за которые отвечает Арендодатель.

4.3. Арендатор вносит Плату по Договору ежемесячно платежным поручением, датой 10 (десятого) числа месяца следующего за расчетным.

4.4. Обязательство по внесению Платы по Договору считается исполненным в дату поступления соответствующей денежной суммы на корреспондентский счет банка Арендодателя.

4.5. Арендодатель выставляет счета-фактуры в установленном законодательством РФ порядке. К счету-фактуре Арендодатель должен приложить двусторонний Акт (в двух экземплярах). Арендатор обязуется подписать и направить Арендодателю один подписанный экземпляр Акта в течение 10 (десяти) дней с даты получения подписанного Акта.

Непредоставление либо предоставление с математическими и/или иными ошибками, а также нарушение требований действующего законодательства (по форме и/или по содержанию) Арендодателем счетов-фактур и актов может служить для Арендатора основанием для задержки внесения последующих платежей по Договору до момента представления Арендодателем Арендатору корректно оформленных документов. В этом случае к Арендатору не применяются санкции предусмотренные Договором и/или законодательством РФ.

5. Ответственность Сторон

5.1. При просрочке платежей по истекшему Договору Сторона, просрочившая платеж, по требованию другой Стороны выплачивает штрафную (пени) в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки, но не более 10 % (Десяти процентов) от суммы просроченного платежа.

5.2. При задержке передачи Помещения и/или предоставлении возможности для размещения на крыше Здания АФУ БС в соответствии с п.1.1 Договора Арендатор вправе взыскать с Арендодателя пени в размере 0,1 % от суммы ежемесячной Платы по Договору за каждый день просрочки.

5.3. Требования об уплате пени должны быть оформлены письменно и подписаны уполномоченным представителем Стороны. В случае отсутствия должным образом оформленного требования пени не начисляются и не выплачиваются.

5.4. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

5.5. Уплату неустойки (пени) и иных штрафных санкций за Арендодателем осуществляет за счет собственных средств Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами».

6. Срок действия и порядок расторжения договора

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение Одиннадцати месяцев.

Если ни одна из Сторон за 3 (три) месяца до истечения срока Договора не уведомила письменно другую Сторону о прекращении Договора, то Договор считается возобновленным на новый срок, равный предшущему, на тех же условиях.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

- по соглашению Сторон;
- досрочно по требованию Арендодателя или Арендатора в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;
- по инициативе Арендатора на основании п. 6.3. Договора.

6.3. Арендатор вправе досрочно и односторонним внесудебным порядке расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 90 (девяносто) дней до даты такого расторжения (отки от договора в порядке и в 3 ст 450 ГК РФ). Договор считается расторгнутым по истечении срока, указанного в уведомлении, который начинает

течь с момента его направления.

6.4. Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока действия настоящего Договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

7. Форс-мажор

7.1. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, таких как пожар, наводнение или иное стихийное бедствие, а также издание государственного органа, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить, ни принять эти обстоятельства в расчет при заключении настоящего Договора.

7.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия.

7.3. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 3 (трех) дней с даты соответственно их наступления и прекращения. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение Стороной своих обязанностей по договору, а также предполагаемый срок их исполнения.

7.4. В случаях, предусмотренных выше, срок исполнения Сторонами их обязательств по Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.5. Со дня прекращения обстоятельств, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока удлинится соразмерно времени приостановления.

7.6. В случае если такие обстоятельства продолжают действовать более 30 дней, каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор без возмещения убытков другой Стороне.

8. Прочие условия

8.1. Арендодатель заявляет, что на дату подписания Договора Помещение не является предметом судебного спора, не находится под арестом, не сдано в аренду третьим лицам, не является обремененным залоги бы то ни было обязательств Арендодателя, в том числе не является предметом залога или сервитута, не обременено иными способами.

8.2. С даты подписания Сторонами Договора Арендодатель настоящим обязуется не совершать без письменного согласия на это Арендатора (в котором Арендатор не вправе безосновательно отказать) каких-либо юридических действий, в результате которых могут быть нарушены или ограничены права Арендатора по настоящему Договору.

8.3. В течение срока аренды Арендатор вправе производить модернизацию или замену установочного Оборудования, устанавливая новое Оборудования с соблюдением технических норм и правил без внесения дополнительной оплаты и без увеличения занимаемой площади.

8.4. Переход права собственности на Здание и/или Помещение от Арендодателя к третьему лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

8.5. Каждая из Сторон обязана соблюдать полную конфиденциальность в отношении любой информации, касающейся настоящего Договора

8.6. Условия настоящего Договора могут изменяться и дополняться только по взаимному Соглашению, подписанному обеими Сторонами.

8.7. В случаях, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

8.8. Споры Сторон по настоящему Договору или в связи с ним разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия в течение 30 (Тридцати) календарных дней подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд.

8.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.10. На дату подписания сторонами Договора его неотъемлемой частью являются следующие приложения:

Приложение №1 - План размещения Оборудования

Приложение №2 - Акт приема-передачи.

8.12. В случае изменения банковских реквизитов и/или адресов Стороны обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить о таком изменении другую Сторону. Исполнение обязательств по оплате и/или направлению писем (в том, уведомлений, документов иной корреспонденции) по старым банковским реквизитам и/или адресам признается надлежащим исполнением Договора до получения Стороной уведомления от другой Стороны об изменении банковских реквизитов и/или адресов.

8.13. Арендодатель обязан заблаговременно (не менее, чем за 3 (три) календарных месяца) письменно уведомить Арендатора о возможной передаче (прекращении) прав на Помещение (Здание).

8.14. Если в рамках настоящего Договора в целях его исполнения одна Сторона передает другой Стороне персональные данные сотрудников, то передающая Сторона гарантирует наличие согласия сотрудника на такую передачу и обработку персональных данных другой Стороной, а принимающая Сторона гарантирует обработку, конфиденциальность и защиту персональных данных в соответствии с требованиями ФЗ "О персональных данных".

8.15. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться сторонами любым из следующих способов:

- курьерской доставкой;
- заказным письмом с уведомлением о вручении;
- электронной почтой по адресу V.Shutsev@beeline.ru;
- факсом по номеру 8-495-234-66-06.

8.16. Сторона, получившая юридически значимое сообщение, обязана рассмотреть данное сообщение и направить ответ на него в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты его получения, если иной срок для его рассмотрения прямо не предусмотрен Договором.

8.17. Ответственность за получение сообщений вышеуказанным способом лежит на получающей Стороне. В случае изменения адресов/телефонных номеров/адреса направления юридически значимых сообщений, Стороны обязаны в разумный срок уведомить о таком изменении другую Сторону.

8.18. Если иное не предусмотрено законом, или настоящим Договором, все юридически значимые сообщения по Договору влекут для получающей их стороны наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения ей или ее представителю.

8.19. Правила, предусмотренные п. 8.15 – 8.18, не распространяются на случаи, для которых настоящим Договором прямо предусмотрена иная процедура.

9. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
 КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ
 рентный «Активно два»
 ИНН КПП 7723627413/770401001
 Юридический адрес: 119435, г. Москва,
 В. Славинский пер., д. 12, стр. 16
 р/с 407018100000000000855
 в ПАО «Промсвязьбанк»
 к/с 301018104000000000555

БИК 044525555

Генеральный директор



Ю.А. Короткова

Арендатор
 ПАО «ВымпелКом»
 ИНН 7713076301/КПП 997750001
 Юридический адрес: 127083, г. Москва,
 ул. 8 Марта, д. 10, стр. 14
 р/с 40702810200700474302
 в ЗАО КБ «Ситибанк», г. Москва
 к/с 30101810300000000202 в ОПЕРУ
 Московского ГТУ Банка России
 БИК 044525202
 ОКПО 17337364
 ОКВЭД 64.20.1

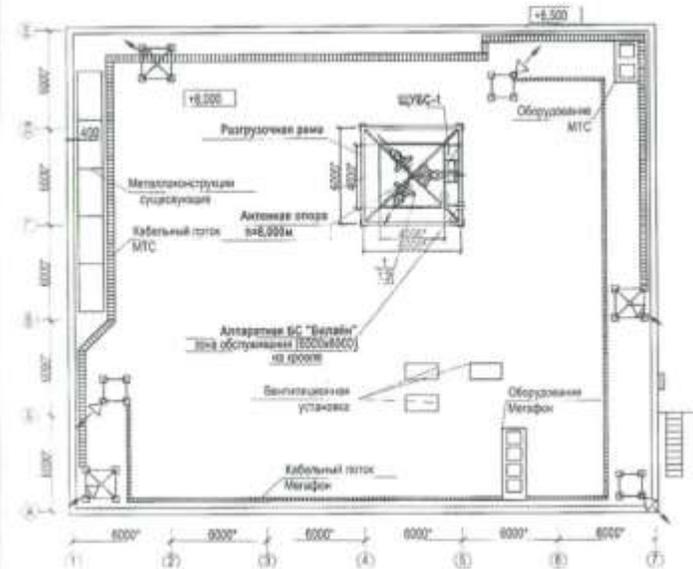
Руководитель департамента по
 управлению арендой и работе с
 регулирующими органами
 Московского региона



К.В. Кириллов

Приложение № 1
 к Договору №115290516от «03» июня 2016г.

План размещения Оборудования (БС и АФУ)



Арендодатель
 Генеральный директор



Ю.А. Короткова



Руководитель департамента по управлению
 арендой и работе с регулирующими
 органами

К.В. Кириллов

Р/У № 111/15 от 09.08.2016

ДОГОВОР № А16-8342-А-5

г. Москва

« 01 » июля 2016 г.

КСР Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ рейтингный «Актив два», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «МегаФон», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Руководителя по инфраструктуре ОПДО "Север" Лобова Алексея Сергеевича, действующего на основании доверенности № 6/143-15 от 17.03.2015г., совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) территорию крыши Здания площадью 4 кв.м. (далее – «Помещение»), расположенного по адресу: г. Драгосурдуй, Лихаченское ш., д. 6, кадастровый (условный) номер 50:42:0000000-4162 (далее – «Здание»), для размещения и эксплуатации оборудования базовой станции радиотелефонной связи (далее – «БС»). План размещения оборудования указан в **Приложении №1** к Договору.

Арендодатель также предоставляет Арендатору возможность разместить иттенно-федеральное устройство БС Арендатора на крыше Здания (далее – «АФУ») по согласованной Сторонами схеме, приведенной в **Приложении №1**, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Оборудование БС и АФУ совместно именуется далее по тексту Договора «Оборудование».

1.2. Помещение, указанное в п.1.1 Договора, принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 50-ББ № 512680 от 24.03.2016 г. выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастру и картографии по Московский, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «24» марта 2016 г. внесена запись регистрации № 50-50/001-50/061/002/2016-1033/2.

2. Обязанности Арендодателя

Арендодатель принимает на себя следующие обязательства:

2.1. Передать Арендатору в течение 5 календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора по акту приема-передачи (Приложение № 4 к Договору) во временное владение и пользование (аренду) Помещение, указанное в п. 1.1 настоящего Договора, а также обеспечить возможность размещения АФУ на крыше Здания в соответствии с Приложением № 1.

2.2. Обеспечивать возможность бесперебойного электроснабжения Помещения и размещенного Арендатором Оборудования.

2.3. Обеспечить возможность подключения к внутренней трехфазной сети электропитания напряжением 380 вольт Оборудования Арендатора с установленной

Итого: 1 (один) лист(ов) (включая приложения) (подпись и печать ответственного лица, на котором выданы документы)

Сведения о документах, прилагаемых к документам

№	Наименование документа	Дата	Кол-во листов
1	Приемопередаточный (инвентарный) акт	2017.07.2014	1
2	План, учтен в Едином государственном реестре недвижимости	2017.07.2014	1
3	Доверенность-основание	2015.03.17	1
4	Справка об отсутствии обременения	2016.07.2014	1
5	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
6	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
7	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
8	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
9	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
10	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
11	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
12	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
13	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
14	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
15	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
16	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
17	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
18	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
19	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
20	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
21	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
22	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
23	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
24	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
25	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
26	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
27	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
28	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
29	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
30	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
31	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
32	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
33	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
34	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
35	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
36	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
37	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
38	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
39	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
40	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
41	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
42	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
43	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
44	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
45	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
46	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
47	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
48	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
49	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1
50	Акт государственной регистрации права государственной регистрации	2016.07.2014	1

М.П. **ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ**
СЕРВИС-ЦЕНТРАЛЬ
 ЧЕРНЫШОВА О.А.

Приложение № 2
к Договору № 115290516 от «03» июня 2016 г.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Москва «03» июня 2016 г.

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

Публичное акционерное общество «Вымпел-Коммуникации» (ПАО «ВымпелКом»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Руководителя департамента по управлению арендой и работе с регулирующими органами Кириллова Кирилла Валентиновича, действующего на основании Доверенности № 00085/15-Д04 от 09.02.2015 г. с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт в следующем:

- В соответствии с Договором № 115290516 от «03» июня 2016 г. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) нежилое помещение территории крыши Здания площадью 4 кв.м. (далее – «Помещение»), расположенного по адресу: г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6, кадастровый (условный) номер 50:42:0000000:4162 (далее – «Здание»), для размещения оборудования базовой станции радиотелефонной связи.
- Арендодатель также обеспечил возможность размещения антенно-фидерных устройств базовой станции Арендатора на крыше Здания по согласованной Сторонами схеме, приведенной в Приложении №1 к Договору № 115290516 от «03» июня 2016 г.
- Техническое состояние Помещения на дату приема-передачи характеризуется следующим:
 - Помещение находится в нормальном состоянии, соответствующем условиям Договора
- Предоставленное Арендодателем Помещение для размещения Оборудования обеспечено электроснабжением в соответствии с условиями Договора.
- Настоящий Акт составлен в двух экземплярах равной юридической силы, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Передал Арендодатель
Генеральный директор

Ю.А. Короткова

 Принял Арендатор
Руководитель департамента по
управлению арендой и работе с
регулирующими органами

К.В. Кириллов

Дополнительное соглашение
к Договору № 115290516 от «03» июня 2016 года
(О замене Стороны)

г. Москва  2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами «Д.У.» Закрытым реитным паевым инвестиционным фондом «Активно два» (КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ реитный «Активно два»), далее именуемое «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «Вымпел-Коммуникации» (ПАО «ВымпелКом»), далее именуемое «Арендатор», в лице Руководителя департамента по управлению арендой и работе с регулирующими органами Кириллова Кирилла Валентиновича, действующего на основании Доверенности № 00085/15-Д04 от 09 февраля 2015 года, с другой стороны, и

Акционерное общество «Национальная Башенная Компания», именуемое в дальнейшем «Арендатор-правопреемник», в лице уполномоченного представителя Ермолова Дмитрия Владимировича действующего на основании Доверенности, зарегистрированной в реестре за № 1-7413 от 27 сентября 2016 года, с третьей стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение (О замене Стороны) (далее – Соглашение) к Договору № 115290516 от «03» июня 2016 года (далее – Договор) о нижеследующем:

1. В связи с реорганизацией Арендатора в форме выделении и в соответствии со ст. 58 и 59 ГК РФ все права и обязанности Арендатора по Договору переходят к Арендатору-правопреемнику с 24 августа 2016 г.

2. Внести изменения в Договор и указать адрес и реквизиты Арендатора в следующей редакции:

«Арендатор:
Акционерное общество «Национальная Башенная Компания»,
Адрес: 127083, г. Москва, ул. 8 Марта, д. 10, стр. 14.
ИНН 7713419774, КПП 997750001/771301001
р/с 40702810501400007961
в АО «А.ТьФА-БАНК», г. Москва.
БИК 04452593
к/с 30101810200000000593».

3. Стороны определили и согласились что:

- Арендная плата, за период с 24.08.2016 г. по 31.08.2016г. в размере 16 748,38 руб., в т.ч. НДС 18% в размере 2 554,84 руб., оплаченная 29.07.2016 г., до реорганизации Арендатора, считать арендной платой Арендатора ПАО «ВымпелКом»;

- Арендная плата, за период с 01.09.2016 г. по 30.09.2016 г. в размере 64 900 руб., включая НДС в размере 9 900 руб., оплаченная 09.08.2016г., до реорганизации ПАО «ВымпелКом», считать оплаченной арендной платой за Арендатора-правопреемника АО «Национальная Башенная Компания». Арендатор и Арендатор-правопреемник по оплате вышеуказанной арендной платы за период с 24.08.2016г. по 30.09.2016г. претензий друг к другу не имеют.

- Арендодатель выставляет документы (счет, счет-фактуру и акт) за период с 01.08.2016 г. по 31.08.2016 г. на Арендатора (ПАО «ВымпелКом»), а за периоды, начиная с 01.09.2016 г., на Арендатора-правопреемника (АО «Национальная Башенная Компания»).

4. Все остальные положения Договора остаются без изменений и сохраняют свою юридическую силу.

5. Стороны подтверждают, что материальных и иных претензий друг к другу не имеют.

6. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, сложившиеся с 24 августа 2016 года.
 7. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8. Реквизиты и подписи Сторон:

«Арендодатель»	«Арендатор»	«Арендатор-правопреемник»
Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активно два» Адрес: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 12, строение 16 ИНН 7723627413, КПП 770401001 р/с 40701810000000000855 в ПАО «Промсвязьбанк», г. Москва БИК 044525555 к/с 30101810400000000555	Публичное акционерное общество «Вьенчел-Коммуникации» Адрес: 127083, г. Москва, ул. 8 Марта, д. 10, стр. 14. ИНН 7713076301, КПП 997750001 р/с 40702810700700474302 в АО КБ «Ситибанк», г. Москва БИК 044525202 к/с 30101810300000000202	Акционерное общество «Национальная Башенная Компания» Адрес: 127083, г. Москва, ул. 8 Марта, д. 10, стр. 14. ИНН 7713419774, КПП 997750001 р/с 40702810501400007961 в АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва, БИК 044525593 к/с 30101810200000000593
 /Короткова Ю.А./ М.П.	 /Кирялов К.В./ М.П.	 /Ермолаев Д.В./ М.П.

№ 244 от 04.11.2016 г.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
К ДОЛГОСРОЧНОМУ ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
№ В51/14-Д от 31 мая 2014 г.**

г. Москва, «27» апреля 2016 года
 Общество с ограниченной ответственностью «Иайка», именуемое в дальнейшем «Прекший Арендодатель», в лице Генерального директора Колосова А.Г., действующего на основании Устава, с одной стороны, Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активно два», именуемое в дальнейшем «Новый Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Ю.А., действующей на основании Устава, со второй стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Накстор» Баттле, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Жуикова О.П., действующего на основании Доверенности № 1 от 01.01.2016г., с третьей стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», а каждый в отдельности «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту – «Соглашение») к Долгосрочному договору аренды нежилого помещения № В51/14-Д от «31» мая 2014 г. (далее по тексту – «Договор») в нижеследующем:

1. Настоящим Соглашением Стороны определяют условия и порядок смены лиц в обязательстве по Договору.
2. Прекший Арендодатель уступает, а Новый Арендодатель принимает на себя права и возлагает обязанности Арендодателя в объеме и на условиях, предусмотренных Договором на дату подписания настоящего Соглашения.
3. Арендатор осуществляет платежи, предусмотренные Договором, на имя Нового Арендодателя; Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активно два» по следующему реквизиту:

Наименование получателя по РС	Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Активно два»
Местонахождение	119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16
ОГРН	1077159966756
ИНН/КПП	7723627413/770401001
Банк получателя	ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва
р/с	40701810000000000855
БИК	044525555
к/с	30101810400000000555
Генеральный директор	Короткова Юлия Александровна

4. Остальные положения Договора остаются без изменения.
5. Настоящее Соглашение вступает в силу для третьих лиц с момента его государственной регистрации. Стороны договорились, что условия настоящего Дополнительного соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения и до даты его государственной регистрации, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.
6. Регистрация настоящего Соглашения осуществляется силами и за счет Нового Арендодателя. Прекший Арендодатель и Арендатор обязуются оказывать необходимое содействие и предоставлять все необходимые документы для регистрации настоящего Соглашения немедленно после получения запроса от Нового Арендодателя.
7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № В51/14-Д

г. Москва

«31» мая 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью "Чайка" (ОГРН 1135047005532, ИНН 5047141831, КПП 50470001, дата государственной регистрации «21» мая 2013 г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №13 по Московской области, адрес местонахождения: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Колосова Александра Геннадиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Виктория Балтин» (ОГРН 1053900175207, ИНН 3905069220, КПП 392550001, дата государственной регистрации: «01» ноября 2005г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 8 по г. Калининграду, адрес местонахождения: Российская Федерация, 236006, г. Калининград, Московский пр-т, д. 183А), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Жуикова Олега Викторовича, действующего на основании Доверенности № 1 от 01.01.2014 г., с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а каждое в отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Договор аренды нежилого помещения (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. Термины и определения.

«Помещение» или **«Объект»** - передаваемое «Арендодателем» во временное владение и пользование «Арендатору» нежилое 2-х этажное здание, общей площадью 2110 (Две тысячи сто десять) кв.м., инв. № 029-044-2578, лит. А, а, находящееся по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Лихачевское шоссе, д. 6, расположенное на земельном участке общей площадью 2498 (Две тысячи четыреста девяносто восемь) кв. м. с кадастровым номером 50:42:001310:133, по адресу: Московская область, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6.

Характеристика Объекта отражена на Плате Помещения, являющимся Приложением № 1 к настоящему договору.

«Разрешенное использование» - такое использование Помещения «Арендатором», которое согласовано Сторонами при заключении Договора, и указано в п. 2.4 настоящего Договора.

«Коммуникации» - любые трубопроводы, канализационные сети, все дренажные системы, ливневые стоки, электрические сети, вентиляционные и др. каналы, подземные пути, кабели, оптоволоды, дымоходы и все иные проводящие системы и средства.

2. Предмет Договора.

2.1. Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование, а Арендатор принимает принадлежащее Арендодателю на праве собственности двухэтажное нежилое здание (далее – **«Помещение»**) общей площадью 2110 (Две тысячи сто десять) кв.м., инв. № 029-044-2578, лит. А, а, находящееся по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. Лихачевское шоссе, д. 6, расположенное на земельном участке общей площадью 2498 (Две тысячи четыреста девяносто восемь) кв. м. с кадастровым номером 50:42:001310:133, по адресу: Московская область, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, дом 6.

1

Характеристики и расположение комнат на 1-м и 2-м этажах Здания отражены на Плате Помещения, являющемся Приложением № 1 и неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Право собственности Арендодателя на Помещение подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области от «14» августа 2013 года, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 50-50-42/021/2013-382 (Приложение № 3).

2.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Помещение не обременено правами третьих лиц, а также не является предметом залога, ареста или предметом иска третьих лиц. Также в дальнейшем Арендодатель обязуется не совершать без согласия Арендатора каких-либо сделок, которые могут привести к обременению Помещения правами третьих лиц в виде его передачи в пользование.

2.4. Помещение передается в аренду в целях использования его исключительно в качестве торгового предприятия (супермаркет) по розничной продаже продовольственных товаров, в том числе алкогольной продукции, табачных изделий, непродовольственных товаров, продовольственных товаров собственного производства, предоставления услуг по продаже продовольственных и непродовольственных товаров, а также для размещения цехов для производства продуктов питания. Режим работы торгового предприятия устанавливается Арендатором самостоятельно. Изменение Разрешенного использования Помещения требует предварительного письменного согласия Арендодателя.

2.5. Арендатор самостоятельно несет ответственность за получение и продление срока действия любых лицензий или разрешений, необходимых для ведения собственной коммерческой деятельности, а равно за отсутствие указанных лицензий и/или разрешений или их недействительность.

2.6. Арендодатель передает Арендатору Помещение в течение 5 (Пять) рабочих дней после подписания Договора по Акту приема-передачи. (Приложение №2).

3. Срок Договора.

3.1. Срок действия настоящего Договора аренды составляет 15 (Пятнадцать) лет с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи (дата начала срока аренды Помещения). Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

3.2. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

4. Арендная плата и порядок расчетов.

4.1. Арендная плата по настоящему Договору аренды подразделяется на две составляющие: постоянную и переменную.

4.2. Постоянная составляющая арендной платы включает в себя плату за пользование арендуемым Помещением.

Постоянная составляющая арендной платы начисляется с даты передачи Помещения по Акту приема-передачи.

4.2.1. Постоянная составляющая арендной платы включает в себя плату за пользование арендуемым Помещением и рассчитывается по ставке:

а) 667 (Шестьсот шестьдесят семь) рублей за 1 кв.м. арендуемой площади в месяц, включая НДС 18%, и подлежит начислению в первые 6 (Шесть) месяцев с даты начала срока аренды, что составляет 1.407.303,30 (Один миллион четыреста семь тысяч триста три рубля 30 копеек) рублей, включая НДС, в месяц;

2

б). 2000 рублей (Две тысячи) рублей за 1 кв.м. арендуемой площади в месяц, включая НДС 18%, и подлежит начислению начиная с 7 (Седьмого) месяца с даты начала срока аренды, что составляет 4.219.800 (Четыре миллиона двести девятнадцать тысяч восемьсот) рублей, включая НДС, в месяц.

4.2.2. Оплата Постоянной составляющей арендной платы производится ежемесячно не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца за текущий месяц аренды Помещения.

Арендодатель ежемесячно в срок не позднее 5 (пятого) числа месяца следующего за оплачиваемым выставляет подписанный со своей стороны Арендатору акт оказания услуг по Постоянной составляющей арендной платы в двух экземплярах, которые Арендатор подписывает и один экземпляр акта направляет Арендодателю.

4.3. Переменная составляющая арендной платы включает в себя эксплуатационные расходы, коммунальные расходы в Помещении, а именно: затраты за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, канализацию, электроснабжение, теплоснабжение, а также оплату за размещение рекламы на здании.

4.3.1. Арендодатель ежемесячно, в срок не позднее 5 числа месяца следующего за оплачиваемым, выставляет счет, акт выполненных работ и расчет по Переменной составляющей арендной платы с приложениями, содержащими расшифровку произведенных расчетов и копий счетов, счетов фактур и актов, полученных Арендодателем от поставщиков услуг.

Переменная составляющая арендной платы оплачивается Арендатором не позднее 5 (Пяти) банковских дней с момента получения соответствующего счета. Расчет переменной составляющей арендной платы за текущий месяц производится на основании показаний приборов учета, установленных в Помещении, по тарифам Поставщиков услуг, на основании счетов, полученных Арендодателем.

4.3.2. В случае увеличения тарифов на коммунальные услуги органами, осуществляющими тарифно-ценовое регулирование, Арендодатель уведомляет об этом Арендатора в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения письменного уведомления о новых тарифах, на основании которого стоимость таких расходов подлежит перерасчёту и переоформлению.

4.3.3. Обязательство Арендатора по выплате арендной платы считается исполненным с даты списания денежных средств с корреспондентского счета банка Арендатора.

4.4. Начиная с 13-го месяца с начала срока аренды по настоящему Договору, Арендодатель вправе ежегодно в одностороннем порядке увеличивать размер Постоянной арендной платы на 5% (Пять процентов) от размера Постоянной составляющей арендной платы, действующей в предшествующем повышению календарном месяце аренды, без дополнительного согласия Арендатора - путем направления Арендатору соответствующего уведомления.

4.5. Арендатор оплачивает Арендодателю по настоящему Договору Обеспечительный платеж в следующем порядке:

Первая часть Обеспечительного платежа оплачивается Арендатором на счет Арендодателя в размере, эквивалентном размеру Постоянной составляющей арендной платы за первые 6 (Шесть) месяцев с начала срока аренды Помещения в сумме 8.443.819,80 (Восемь миллионов четыреста сорок три тысячи восемьсот девятнадцать рублей 80 копеек) рублей, включая НДС, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения, которые зачитываются как оплата Постоянной составляющей арендной платы за первые 6 (шесть) месяцев аренды.

Вторая часть Обеспечительного платежа в размере, эквивалентном Постоянной составляющей арендной платы за 2 (два) месяца аренды Помещения в сумме 8.439.600 (Восемь миллионов четыреста тридцать девять тысяч шестьсот) рублей, включая НДС, оплачивается Арендатором в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты получения Арендатором зарегистрированного договора аренды, которые зачитываются в оплату Постоянной составляющей арендной платы за два последних месяца аренды. Во

избегание сомнений, если Постоянная составляющая арендной платы за два последних месяца аренды Помещения в соответствии с пунктом 4.4. Договора будет подлежать индексации, то Арендатор обязан в установленный Договором срок для оплаты Постоянной арендной платы за эти месяцы произвести доплату на сумму ее индексации.

4.6. Арендодатель ежемесячно в срок не позднее 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым, предоставляет Арендатору счет-фактуру за истекший месяц и акт оказания услуг по арендной плате. Счет-фактура и акт оказанных услуг выставляется на дату оказания услуг (последнее число отчетного (истекшего) месяца).

4.7. Все платежи по аренде земельного участка и налоги за земельный участок, который занят арендуемым Помещением, не входят в сумму арендной платы, и Арендатором не оплачиваются.

4.8. Постоянная составляющая арендной платы снижается на 30 % от размера, указанного в п. 4.2.1. настоящего Договора, в следующих случаях:

1) Если настоящий договор не будет зарегистрирован в установленном законом порядке в течение 120 (ста двадцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи. В этом случае Постоянная арендная плата снижается до момента получения Арендатором лицензии на розничную реализацию алкогольной продукции (далее - «Лицензия»). При наличии у Сторон зарегистрированного договора аренды Арендатор обязан предпринять все необходимые, зависящие от него меры для получения Лицензии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения Арендатором зарегистрированного Долгосрочного Договора аренды. После истечения 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения Арендатором зарегистрированного Долгосрочного Договора аренды арендная плата будет составлять 100% от размера, указанного в п. 4.2.1.

или

2) если Арендатор не может получить Лицензию по причине функционального назначения помещения, указанного в документах БТИ, при условии, что Арендодатель не может изменить функциональное назначение Помещения. В этом случае Постоянная арендная плата снижается на все время использования Арендатором Помещения без Лицензии.

5. Права и обязанности Арендодателя

5.1. Права Арендодателя:

5.1.1. Арендодатель имеет право, предварительно письменно уведомив Арендатора не менее чем за 1 (один) рабочий день, входить в Помещение с целью осуществления контроля за его состоянием, а так же контроля за соблюдением Арендатором условий настоящего Договора.

5.1.2. Арендодатель имеет право без предварительного уведомления Арендатора входить в Помещение в случае чрезвычайных обстоятельств, включая, среди прочего: пожар, затопление, сбой в работе или поломку инженерных систем либо совершение незаконных действий с тем, чтобы предотвратить или дискредитировать такие чрезвычайные ситуации или их последствия.

5.1.3. Арендодатель вправе использовать с письменного согласия Арендатора его товарные знаки и наименования, а так же логотипы представляемых Арендатором торговых марок в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах, связанных со Знанием.

5.2. Обязанности Арендодателя:

5.2.1. Арендодатель (его участники, руководство, работники, представители) обязуется не препятствовать Арендатору производить необходимые работы по подготовке Помещения для целей, указанных в п. 2.5 Договора с учетом условий, определенных Разделом 7 настоящего Договора, а в дальнейшем обязуется не чинить препятствий Арендатору в целевом использовании Помещения.

5.2.2. Арендодатель обязуется обеспечить Помещение электроснабжением – на период ремонта по временной схеме в объеме максимальная мощность = 100 кВт/0,4 кВт по 3 категории надежности, на период деятельности Арендатора в Помещении максимальная мощность = 290 кВт/0,4 кВт по 2 категории надежности; водоснабжением (горячим - 5 куб м. / сут. и холодным - 15 куб м./ сут.); сбросом воды до 20 м³/сут.; теплоснабжением – 0,045 гигакалорий в час.

5.2.3. Арендодатель обязуется за свой счет осуществлять капитальный ремонт Здания.

5.2.4. Арендодатель обязуется уведомлять Арендатора об изменении лиц, уполномоченных на подписание официальных документов от имени Арендодателя, а также реквизитов и адреса места нахождения органов управления Арендодателя, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты такого изменения.

5.2.5. В течение 5 (Пяти) рабочих дней следующих за днем получения письменного запроса от Арендатора Арендодатель обязан предоставить Арендатору, при их наличии, по акту приема-передачи документы, необходимые Арендатору в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов РФ и субъектов РФ для получения лицензий и разрешений, связанных с деятельностью Арендатора в Помещении, либо дать письменный ответ о возможных сроках их предоставления.

5.2.6. Арендодатель гарантирует Арендатору получение согласования и разрешения соответствующих органов власти на организацию и использование парковочного пространства возле Здания согласно Плану парковочного пространства (Приложение №4 к настоящему Договору, границы парковочного пространства обведены красным цветом) в срок 60 дней с начала срока аренды. Арендодатель за свой счет проводит работы по благоустройству парковочного пространства, а Арендатор обязуется компенсировать стоимость этих работ. Стоимость компенсации данных работ Стороны обязуются согласовать дополнительно.

5.2.7. При подписании настоящего Договора Арендодатель передает, а Арендатор принимает по Акту нотариально заверенные копии следующих документов:

- копию учредительных документов Арендодателя, включая все изменения и дополнения к ним;
- одну копию свидетельства/свидетельств о регистрации Арендодателя в соответствующих регистрационных органах, включая свидетельства о регистрации изменений и дополнений к Уставу;
- одну копию свидетельства, подтверждающую регистрацию Арендодателя в налоговых органах;
- одну копию документа, подтверждающего полномочия лица, подписавшего настоящий Договор;
- свидетельство о собственности на Здание – 4 нотариальные копии.

В течение 45 календарных дней после подписания настоящего Договора Арендодатель передает, а Арендатор принимает по Акту оригиналы следующих документов:

- поэтажный план, экспликация на Помещение в 1 экземпляре.

5.2.8. Принимать меры к устранению ущерба, причиненного имуществу Арендатора по вине Арендодателя, с выплатой Арендатору суммы причиненного реального ущерба в течение 10 рабочих дней, после выставления Арендатором счета, на основании акта, составленного комиссией из полномочных представителей Сторон. В случае отказа Арендодателя от участия в работе комиссии или от подписания акта, полномочные представители Арендатора самостоятельно составляют и подписывают акт, в котором делают отметку о том, что представители Арендодателя не участвовали в работе комиссии или отказались от его подписания. В этом случае Арендодатель не освобождается от оплаты выставленного счета.

5.2.2. Арендодатель обязуется обеспечить Помещение электроснабжением – на период ремонта по временной схеме в объеме максимальная мощность = 100 кВт/0,4 кВт по 3 категории надежности, на период деятельности Арендатора в Помещении максимальная мощность = 290 кВт/0,4 кВт по 2 категории надежности; водоснабжением (горячим - 5 куб м. / сут. и холодным - 15 куб м./ сут.); сбросом воды до 20 м³/сут.; теплоснабжением – 0,045 гигакалорий в час.

5.2.3. Арендодатель обязуется за свой счет осуществлять капитальный ремонт Здания.

5.2.4. Арендодатель обязуется уведомлять Арендатора об изменении лиц, уполномоченных на подписание официальных документов от имени Арендодателя, а также реквизитов и адреса места нахождения органов управления Арендодателя, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты такого изменения.

5.2.5. В течение 5 (Пяти) рабочих дней следующих за днем получения письменного запроса от Арендатора Арендодатель обязан предоставить Арендатору, при их наличии, по акту приема-передачи документы, необходимые Арендатору в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов РФ и субъектов РФ для получения лицензий и разрешений, связанных с деятельностью Арендатора в Помещении, либо дать письменный ответ о возможных сроках их предоставления.

5.2.6. Арендодатель гарантирует Арендатору получение согласования и разрешения соответствующих органов власти на организацию и использование парковочного пространства возле Здания согласно Плану парковочного пространства (Приложение №4 к настоящему Договору, границы парковочного пространства обведены красным цветом) в срок 60 дней с начала срока аренды. Арендодатель за свой счет проводит работы по благоустройству парковочного пространства, а Арендатор обязуется компенсировать стоимость этих работ. Стоимость компенсации данных работ Стороны обязуются согласовать дополнительно.

5.2.7. При подписании настоящего Договора Арендодатель передает, а Арендатор принимает по Акту нотариально заверенные копии следующих документов:

- копию учредительных документов Арендодателя, включая все изменения и дополнения к ним;
- одну копию свидетельства/свидетельств о регистрации Арендодателя в соответствующих регистрационных органах, включая свидетельства о регистрации изменений и дополнений к Уставу;
- одну копию свидетельства, подтверждающую регистрацию Арендодателя в налоговых органах;
- одну копию документа, подтверждающего полномочия лица, подписавшего настоящий Договор;
- свидетельство о собственности на Здание – 4 нотариальные копии.

В течение 45 календарных дней после подписания настоящего Договора Арендодатель передает, а Арендатор принимает по Акту оригиналы следующих документов:

- поэтажный план, экспликация на Помещение в 1 экземпляре.

5.2.8. Принимать меры к устранению ущерба, причиненного имуществу Арендатора по вине Арендодателя, с выплатой Арендатору суммы причиненного реального ущерба в течение 10 рабочих дней, после выставления Арендатором счета, на основании акта, составленного комиссией из полномочных представителей Сторон. В случае отказа Арендодателя от участия в работе комиссии или от подписания акта, полномочные представители Арендатора самостоятельно составляют и подписывают акт, в котором делают отметку о том, что представители Арендодателя не участвовали в работе комиссии или отказались от его подписания. В этом случае Арендодатель не освобождается от оплаты выставленного счета.

5.2.9. Арендодатель обязуется в случае необходимости изменения целевого назначения Помещения (чтобы Арендатор мог использовать его в соответствии с п. 2.4 Договора) произвести все необходимые для этого действия.

5.2.10. Арендодатель обязуется не препятствовать организации Арендатором услуг связи, с операторами по выбору Арендатора в арендуемом Помещении, предоставлять все необходимые для этого разрешения и документацию и обеспечить доступ и использование кабельного ввода в здание.

5.2.11. При подписании настоящего Договора Арендатор передает, а Арендодатель принял по акту необходимые со стороны Арендатора документы для государственной регистрации Договора. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет Арендатор. Регистрация настоящего Договора осуществляется силами Арендодателя.

5.2.12. Настоящим Арендодатель дает свое согласие на проведение Арендатором внешней и внутренней перепланировки и текущего ремонта Помещения при условии предварительного согласования Арендатором у Арендодателя предусмотренной законодательством РФ для данных видов работ документацию на указанные работы.

Перед осуществлением перепланировки и/или текущего ремонта Помещения Арендатор разрабатывает и передает на утверждение Арендодателя предусмотренную законодательством РФ для данных видов работ документацию на производство указанных работ, включая, проект, План перепланировки, ремонта, сметы расходов по перепланировке, или ремонту. Арендодатель обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней рассмотреть переданную Арендатором на согласование документацию, утвердить ее либо представить Арендатору мотивированный отказ.

6. Права и обязанности Арендатора.

6.1. Права Арендатора:

6.1.1. Арендатор вправе беспрепятственно занимать и использовать Помещение, а также осуществлять все иные права Арендатора по настоящему Договору в течение срока пользования Помещением без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя.

6.1.2. Арендатор имеет право вместе с Арендодателем или третьими лицами, уполномоченными ими, подсоединять и использовать с предварительного письменного согласия Арендодателя все коммуникации и оборудование, обслуживающие Помещение.

6.1.3. Арендатор имеет право изменять цель использования Помещения при условии получения предварительного письменного согласия Арендодателя, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

6.1.4. Арендатор вправе производить неотделимые улучшения Помещения только с предварительного письменного согласия Арендодателя.

6.1.5. Арендатор имеет право использовать наименование Арендодателя в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах.

6.1.6. Арендатор имеет право разместить вывеску со своим названием, товарным знаком, рекламу и информацию в своих интересах на территории Здания, в том числе на фасаде и на крыше Здания, согласовав с Арендодателем внешний вид вывески, рекламы или информации, табличные размеры, техническое исполнение и местоположение.

6.1.7. Арендатор вправе пользоваться адресом арендуемого Помещения в целях рекламы своей деятельности.

6.1.8. Арендатор вправе самостоятельно и за свой счет осуществлять охрану Помещения и находящихся в нем материальных ценностей.

6.1.9. Арендатор вправе оборудовать арендуемое Помещение современными средствами охранной сигнализации и/или наблюдения, а также средствами противопожарной сигнализации.

6

6.1.10. Арендатор вправе своими силами и за свой счет установить в арендуемом Помещении оборудование, необходимое для осуществления своей деятельности.

6.1.11. С предварительного письменного согласования с Арендодателем производить любой ремонт или изменение внешнего вида Помещения в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

6.1.12. Арендатор вправе без получения согласия, но с обязательным уведомлением Арендодателя сдавать Помещение в субаренду третьим лицам, в пределах всего срока действия настоящего Договора аренды с предоставлением Арендодателю копий договоров (без дополнительных соглашений) субаренды и регистрационных и/или учредительных документов субарендаторов.

6.1.13. Арендатор вправе по предварительному согласованию с Арендодателем использовать Зоны общего пользования в целях, связанных с указанными в п. 2.4 Договора, в том числе осуществлять рекламно-информационные акции.

6.1.14. Разместить после согласования с Арендодателем на крыше и/или на фасаде Здания, в котором расположено Помещение, спутниковую антенну связи.

6.1.15. Настоящим Арендодатель дает свое согласие на замену в настоящем договоре лица Арендатора на любое иное аффилированное по отношению к Арендатору лицо (ст.4 Закона РСФСР от 22 марта 1991 г. N 948-1 "О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках") по указанию Арендатора в любое время при соответствующем уведомлении Арендодателя не менее, чем за 20 (двадцать) дней.

6.1.16. Арендатор имеет право использовать место разгрузки товара в целях, связанных с назначением Помещения, указанным в п. 2.4. Договора.

6.2. Обязанности Арендатора:

6.2.1. Принять по Акту приема-передачи Помещение в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.2.2. Использовать переданное Помещение исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 2.4 настоящего Договора.

6.2.3. Вносить арендную плату и иные платежи на условиях, в размере и в сроки, установленные настоящим Договором.

6.2.4. Содержать Помещение в исправном состоянии, не допускать порчи Помещения в результате своей деятельности и/или деятельности своих клиентов/сотрудников.

6.2.5. Арендатор обязан в связи деятельностью в Помещении застраховать Помещение и свою гражданскую ответственность перед Арендодателем и третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью третьих лиц и ущерба Помещению в размере 10 000 000 (десять миллионов) долларов США.

В течение 90 (девяносто) календарных дней с момента заключения настоящего Договора предоставить Арендодателю копию страхового полиса, подтверждающего выполнение Арендатором данного условия. Арендатор обязан согласовать с Арендодателем страховую компанию. До окончания срока аренды Арендатор обязуется обеспечивать страхование на указанных выше условиях и предоставлять Арендодателю соответствующее подтверждение исполнения указанного обязательства по страхованию в течение 1 (одного) месяца с момента страхования.

6.2.6. Не допускать перегрузки перекрытий и иных конструкций Здания, а также установки в Помещении, Здании какого-либо оборудования, которое вызывает опасную вибрацию, превышает допустимые уровни шума или иные нормируемые показатели.

6.2.7. Осуществлять текущий ремонт Помещения.

6.2.8. Надлежащим образом осуществлять использование оборудования, инженерных и технических систем Объекта.

7

6.2.9. Самостоятельно нести ответственность за нарушение Федерального закона «Об охране окружающей среды» по роду своей деятельности.

6.2.10. Проводить инструктажи по технике безопасности и пожарной безопасности со своими работниками.

6.2.11. Заключить договоры на дезинсекцию, дезинфекцию, дератизацию.

6.2.12. Не производить без согласия Арендодателя внутреннюю перепланировку Помещения. За свой счет согласовать и зарегистрировать, при необходимости используя помощь Арендодателя, произведенную перепланировку в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.13. Соблюдать правила пожарной безопасности. Немедленно сообщать Арендодателю об очевидных для Арендатора угрозах наступления аварий, пожаров, затоплений и других чрезвычайных событий, которые могут нанести ущерб Помещению и оказывать по возможности содействие Арендодателю по устранению их последствий.

6.2.14. Постоянно и без перерывов: (а) вести коммерческую деятельность в Помещении в соответствии с общепринятыми нормами делового оборота и деловой этики с учетом Разрешенного использования; (б) содержать в Помещении достаточное количество работников для обеспечения максимального объема коммерческой деятельности; (в) хорошо освещать внутреннее пространство Помещения и вывески, имеющие отношение к Помещению, в течение рабочих часов; (г) содержать Помещение, вывески, имеющие отношение к Помещению, товары, обстановку, торговое оборудование и иное имущество, расположенное в Помещении, в надлежащем санитарном и техническом состоянии; (д) выполнять нормы противопожарной безопасности при хранении, приеме товара и во время коммерческой деятельности.

6.2.15. Не передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу, не предоставлять Помещение в безвозмездное пользование, а также не отдавать право пользования в залог и не вносить его в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ, а также не переуступать и не закладывать свои права и обязанности по настоящему Договору иным образом без письменного согласия Арендодателя.

6.2.16. По истечении срока аренды Договора или при досрочном расторжении Договора или при отказе Арендатора от исполнения настоящего Договора (в предусмотренных Договором случаях) не позднее 30 (тридцати) дней со дня истечения срока аренды, расторжения Договора/отказа от Договора: (а) освободить и передать Помещение Арендатору по Акту приема-передачи в нормальном состоянии, с учетом нормального износа; (б) вывезти все свои товары, имущество и отдельные улучшения или модификации из Помещения; (в) произвести взаиморасчеты.

При этом, если договор не был пролонгирован, Сторонами не был заключен новый договор аренды, а так же если данный договор был досрочно расторгнут по инициативе или вине Арендатора, то в перечисленных случаях арендная плата в период с даты расторжения Договора по дату подписания Акта сдачи-приемки Помещения подлежит оплате на условиях Договора за указанный период. В случае, если договор не был пролонгирован, Сторонами не был заключен новый договор аренды, а так же если данный договор был досрочно расторгнут по инициативе или вине Арендодателя, то в этих случаях 30 дней, предоставляемых на вывоз имущества Арендатора, арендная плата им не оплачивается.

6.2.17. Арендатор самостоятельно согласовывает свою деятельность с органами государственного контроля, надзора и лицензирования и отвечает перед последними за соблюдение норм действующего законодательства, правил и положений по охране здоровья, охране труда, соблюдение санитарных норм, техники безопасности, правил противопожарной безопасности, соблюдение требований иных отраслевых норм и правил, действующего законодательства.

6.2.18. Уведомлять Арендодателя об изменении лиц, уполномоченных на подписание официальных документов от имени Арендатора, а также реквизитов и адреса места нахождения органов управления Арендатора, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты такого изменения.

6.2.19. Обеспечить доступ в Помещение представителей Арендодателя и Управляющей компании, доступ в Помещение осуществляется в дневное время в сопровождении представителей Арендатора в соответствии с п.5.1.1, 5.1.2 настоящего Договора.

6.2.20. Заключать договоры на вывоз ТБО, на размещение в Здании провайдером интернет и телефонных услуг.

7. Перепланировка и ремонт Помещения

7.1. В случае необходимости проведения перепланировки, текущего ремонта Помещения Арендатор согласовывает с Арендодателем возможность перепланировки, План перепланировки, текущего ремонта. Арендодатель организует согласование всей необходимой разрешительной документации по согласованию перепланировки и соответствующих органов своими силами, но за счет Арендатора.

7.2. В необходимых случаях Арендодатель обязуется оказывать содействие Арендатору в получении разрешений и согласований путем предоставления писем или заявлений, выдачи доверенностей на имя Арендатора или иное лицо, указанное Арендатором, в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения уведомления от Арендатора о необходимости предоставления или подписания соответствующего документа.

7.3. После завершения работ по перепланировке и введения Помещения в эксплуатацию, Арендодатель производит регистрацию соответствующих изменений в установленном законодательством порядке за счет Арендатора.

7.4. Арендодатель не вправе требовать от Арендатора восстановления Помещения в первоначальное состояние, а также возмещения Арендатором каких бы то ни было компенсаций и убытков для восстановления Помещения в первоначальное состояние, если все перепланировки прошли официальную регистрацию в установленном порядке и отражены в документах выданных БТИ.

7.5. Все отдельные улучшения, произведенные Арендатором в Помещении и указанные в согласованной с Арендодателем проектной документации, находятся в собственности Арендатора и при прекращении действия Договора подлежат изъятию и вывозу силами и средствами Арендатора в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты прекращения действия Договора.

8. Ответственность Сторон.

8.1.В случае нарушения сроков оплаты любых платежей, предусмотренных настоящим Договором, неисполнения п.6.2.5, Арендатор выплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % (ноль целых одной десятой процента) от просроченной суммы за каждый день просрочки.

8.2. Арендодатель не несет ответственности перед Арендатором за убытки или вред в связи с: (а) перебоями и/или низким качеством предоставления телекоммуникационных услуг; (б) любыми сбоями в работе коммунальных сетей и предоставлении услуг, которые не зависят от Арендодателя; (в) упущенной выгодой Арендатора, понесенными не по вине Арендодателя.

8.3. В случае если предоставление электроэнергии будет прекращено и/или приостановлено соответствующими снабжающими организациями (коммунальными, жилищно-коммунальными службами) в связи с несвоевременной оплатой Арендодателем коммунальных, жилищно-коммунальных услуг, несвоевременным заключением или продлением договоров с обслуживающими организациями, Арендодатель обязан уплатить Арендатору

пени в размере 0,1% от суммы постоянной составляющей части месячной арендной платы за каждый день приостановки предоставления вышеуказанных услуг

Арендодатель не несет ответственность за перерыв в подаче коммунальных услуг по вине соответствующих снабжающих организаций (коммунальных служб города), при наличии задолженности Арендатора по платежам, предусмотренным настоящим Договором.

8.4. Не предоставление Арендатору Арендодателем в срок свыше 5 (пяти) рабочих дней документов (в случае их наличия у Арендодателя) или не согласования в срок свыше 10 (десяти) рабочих дней документов, необходимых Арендатору в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов РФ и субъектов РФ для получения лицензий и разрешений, связанных с деятельностью Арендатора в Помещении, влечет уплату Арендодателем неустойки в размере 0,1 % от величины постоянной составляющей части месячной арендной платы за каждый день просрочки.

8.5. В случае, если Помещение будет обременено правами третьих лиц, которые являются препятствием к использованию Помещения Арендатором по назначению, Арендодатель, по требованию Арендатора, выплачивает штраф в размере двухмесячной Постоянной составляющей арендной платы.

8.6. В случае неисполнения обязательств, указанных в п.п. 5.2.2, 5.2.5, 5.2.6, 7.2 Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты пени в размере 0,1% от суммы постоянной составляющей части месячной арендной платы за каждый день неисполнения своих обязательств.

8.7. За неисполнение, или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне причиненные убытки (в том числе упущенную выгоду). Убытки возмещаются сверх неустойки (штрафа, пени), предусмотренной настоящим Договором.

9. Обстоятельства непреодолимой силы.

9.1. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если невозможность их исполнения явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы, в частности: стихийные бедствия, войны, вооруженные конфликты, массовые гражданские беспорядки, забастовки, эпидемии и т.д. при условии, что они непосредственно влияют на выполнение обязательств по настоящему Договору.

9.2. Сторона, испытывающая на себе действие обстоятельств непреодолимой силы, должна немедленно, но не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения или прекращения соответствующих обстоятельств письменно уведомить об этом другую Сторону, если только само обстоятельство непреодолимой силы не препятствовало своевременному уведомлению. Сторона, не уведомившая другую Сторону о наступлении обстоятельств непреодолимой силы (нарушившая предусмотренные настоящим Договором сроки уведомления), лишается права ссылаться на указанные обстоятельства как на основание освобождения от ответственности.

9.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы действие настоящего Договора может быть приостановлено в полном объеме или частично на срок действия указанных обстоятельств. Если любое из вышеперечисленных обстоятельств будет продолжаться свыше 60 (шестидесяти) календарных дней подряд, любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор путем направления другой Стороне соответствующего письменного уведомления, не менее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения. В случае такого досрочного расторжения настоящего Договора Постоянная составляющая платы за пользование Помещением, причитающаяся по Договору, вносится по дату наступления таких Обстоятельств.

9.4. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы является справка или иной документ, выдаваемый торгово-промышленной палатой или иным

компетентным органом при условии, что указанные справка (иной документ) содержат все необходимые по обстоятельствам дела данные.

10. Расторжение Договора

10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут незамедлительно по письменному соглашению обеих Сторон.

10.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях:

10.2.1. Если Арендатор допускает систематические задержки сроков оплаты любых сумм (в настоящем Договоре термин «Систематические задержки» означает 2 (две) просрочки в течение годового срока аренды по уплате причитающихся Арендодателю сумм в течение срока аренды на срок 10 (десять) календарных дней и более, причитающихся по настоящему Договору;

10.2.2. Если Арендатор не выплачивает все предусмотренные настоящим Договором платежи в течение 10 (Десяти) календарных дней, после того как Арендодатель передал письменное уведомление об этом Арендатору;

10.2.3. Если Арендатор изменит Разрешенное использование без письменного согласования с Арендодателем, либо будет использовать Помещение в уголовно-наказуемых целях.

10.2.4. Если Арендатор существенно ухудшает состояние Помещения. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным выше, путем направления Арендатору соответствующего уведомления не менее, чем за 10 календарных дней до предполагаемой даты такого расторжения Договора.

10.3. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

10.3.1. Если неисполнение и/или ненадлежащее исполнение Арендодателем своих обязательств по настоящему Договору привело к тому, что Помещение становится непригодным для использования Арендатором, то Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий договор предварительно направив письменное уведомление Арендодателю не менее чем за 10 календарных дней до даты предполагаемого расторжения.

10.3.2. Если со стороны третьих лиц Помещение будет обременено правом аренды, вследствие чего Арендатору стало невозможно использовать Помещение по назначению.

10.3.3. В случае неисполнения Арендодателем обязательств, указанных в п. 5.2.2, 5.2.5, настоящего Договора.

10.4. В случае досрочного прекращения действия Договора по вине Арендодателя, Арендодатель в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты расторжения возмещает Арендатору Обеспечительный платеж, в части не зачтенной по настоящему Договору, компенсирует Арендатору остаточную стоимость неотделенных улучшений, произведенных за счет Арендатора, и согласованных с Арендодателем.

10.5. После получения уведомления о досрочном прекращении действия Договора обе Стороны обязуются произвести все взаиморасчеты; однако невыполнение или ненадлежащее выполнение одной из Сторон своего обязательства по проведению взаиморасчетов не будет являться обстоятельством, препятствующим другой Стороне требовать выверки таких расчетов и уплаты причитающихся по настоящему Договору денежных сумм, даже после расторжения данного Договора.

11. Возврат Помещения.

11.1. При прекращении Договора по любому основанию Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение, а Арендодатель обязан принять Помещение по Акту приема-

передачи в нормальном состоянии с учетом естественного износа, не позднее 30 дней с момента прекращения Договора.

11.2. Арендодатель не возмещает Арендатору расходы на все виды ремонтов и неотделимых улучшений Помещения, проводимых Арендатором, если иное прямо не предусмотрено Договором.

12. Конфиденциальность

12.1. Любая информация, касающаяся финансового положения Сторон и условий настоящего Договора, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению без письменного согласия на то другой Стороны, за исключением случаев, прямо установленных действующим законодательством. Стороны не вправе разглашать или иным способом делать доступной для третьих лиц информацию об условиях, на которых заключен Договор, за исключением информации, содержащейся в п.п. 2.1, 2.2 и 3.1 настоящего Договора. Указанные условия отнесены Сторонами к коммерческой тайне. Стороны обязуются предпринимать все разумные меры для сохранения конфиденциального характера указанных условий и сведений.

12.2. Не является нарушением предыдущего пункта предоставление Стороной указанной информации официальным государственным органам, если обязанность по предоставлению соответствующей информации возложена на Сторону действующим законодательством. Стороны вправе предоставлять указанную информацию иным органам и частным лицам, если это вытекает из обязательств Сторон, возложенных на них действующим российским законодательством (например, при проведении аудиторских проверок), а также, если это особо дополнительно согласовано Сторонами. В частности, Сторонами согласовано, что любая из Сторон вправе предоставить указанную выше информацию лицу (лицам), владеющему (владельцам) единолично или в совокупности 50 и/или более % акций/долей в её уставном капитале. Безусловным правом доступа ко всей информации, содержащейся в Предварительном договоре и/или в Договоре и связанной с ним, обладает лицо, предоставившее финансирование для строительства Объекта.

13. Порядок разрешения споров

13.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в процессе реализации настоящего Договора, будут, по возможности, разрешаться путём переговоров между Сторонами в месте нахождения Арендодателя с предъявлением претензии, которая должна быть рассмотрена в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента ее получения.

13.2. В случае не достижения Сторонами согласия в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты предъявления претензии, Стороны передают дело на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

14. Заключительные положения

14.1. В случае перехода права собственности на Помещение к другому лицу, к нему переходят все права и обязанности по настоящему Договору.

14.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон. Приложения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть.

14.3. В случае признания какого-либо из положений настоящего Договора недействительным остальные положения сохраняют юридическую силу и должны толковаться в контексте первоначальных целей и в полном соответствии с российским правом. Если какое-либо из условий настоящего Договора будет запрещено или объявлено судом незаконным, недействительным или ничтожным, то такое условие будет в требуемой степени исключено из Договора, либо заменено в соответствии с

12

действующим законодательством. Все иные условия, не исключенные решением суда, продолжают действовать.

14.4. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Условия настоящего договора аренды применяются к отношениям Сторон, возникшим до его заключения; с момента его подписания Сторонами.

14.5. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего его государственную регистрацию.

14.6. Неотъемлемой и составной частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 - План Помещения
- Приложение № 2 - Акт приема-передачи Помещения.
- Приложение №3 - Свидетельство о собственности на Помещение
- Приложение №4 - План размещения парковки.

15. Адреса и реквизиты Сторон.

Арендодатель:

Общество с ограниченной
ответственностью «Чайка»

ИНН 5047141831

КПП 504701001

ОГРН 1135047005532

Местонахождение: 141707, Московская

область, г. Долгопрудный,

Домашнее шоссе, д. 6

Банк: ОАО БАНК "НАРОДНЫЙ КРЕДИТ", г.

Москва

БИК 044585402

к/с 30101810900000000402

р/с 40702810700010002321

Генеральный директор



А.Г. Колосов

Арендатор:

Общество с ограниченной

ответственностью «Виктория Балтия»

Место нахождения: 236006, Калининградская
область, г. Калининград, Московский пр-т, д.

183А.;

ОГРН 1053900175207;

ИНН/КПП 3905069220/392550001;

Р/с 40702810038260020174 в ОАО «Сбербанк

России» (филиал – Московский банк

Сбербанка России ОАО);

К/с 30101810400000000225;

БИК 044525225

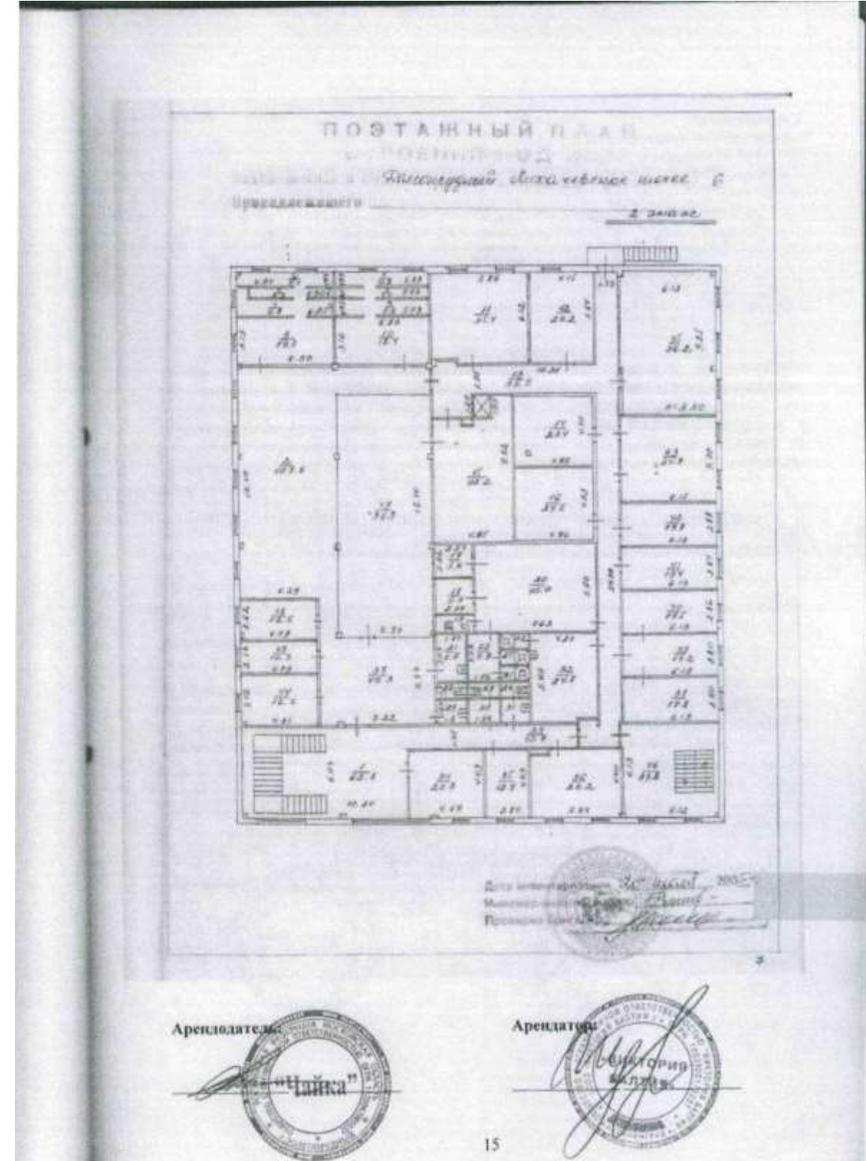
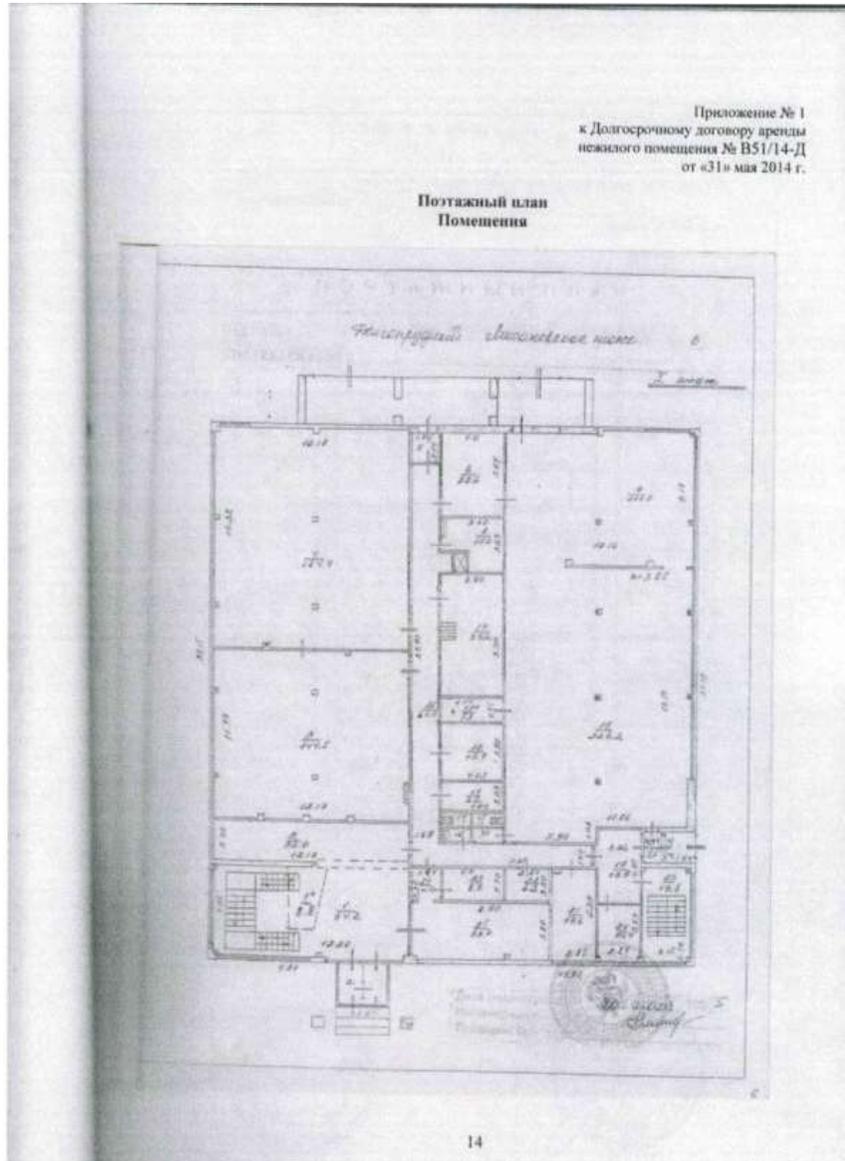
Представитель по доверенности №1

от 01.01.2014г.



О.В. Жуников

13



Приложение № 2
к Долгосрочному договору аренды
нежилого помещения № В51/14-Д
от «31» мая 2014 г.

**АКТ
приема-передачи Помещения, характеристика Помещения**

г. Москва «__» _____ 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью "Чайка", именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Колосова Александра Геннадиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Виктория Балтия», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Жуникова Олега Викторовича, действующего на основании Доверенности № 1 от 01.01.2014 г., с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о следующем:

1. На основании долгосрочного договора аренды нежилого помещения № _____ от «__» _____ 201__ года Арендодатель сдал, а Арендатор принял в аренду 2-х этажное Помещение (далее – «Помещение»), общей площадью 2 110 (Две тысячи сто десять) кв. м, расположенное по адресу: Московская область, город Долгопрудный, Лихаческое шоссе, дом 6.

2. Помещение и его инженерно-техническое, коммуникационное оборудование находятся в _____ состоянии. Детальное описание технического состояния помещения, его инженерно-технического, коммуникационного оборудования указывается сторонами в отдельном Акте технического состояния помещения.

Арендодатель:

Арендатор:

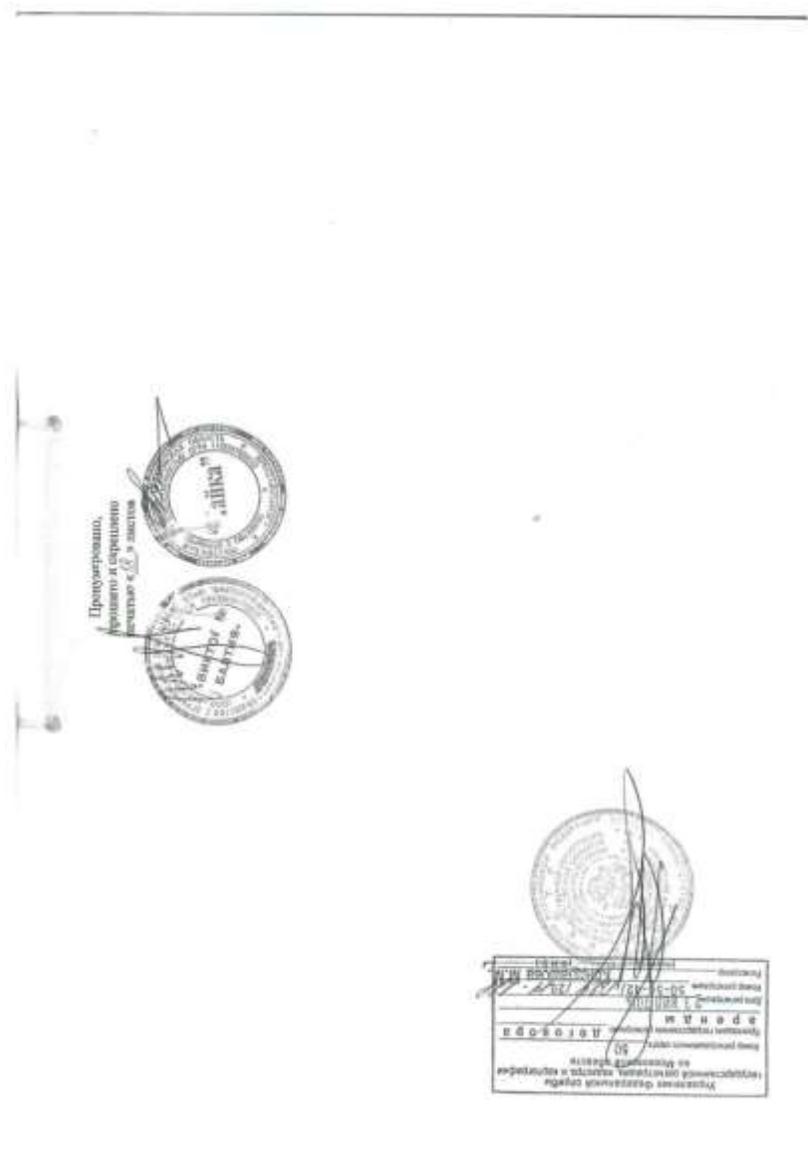
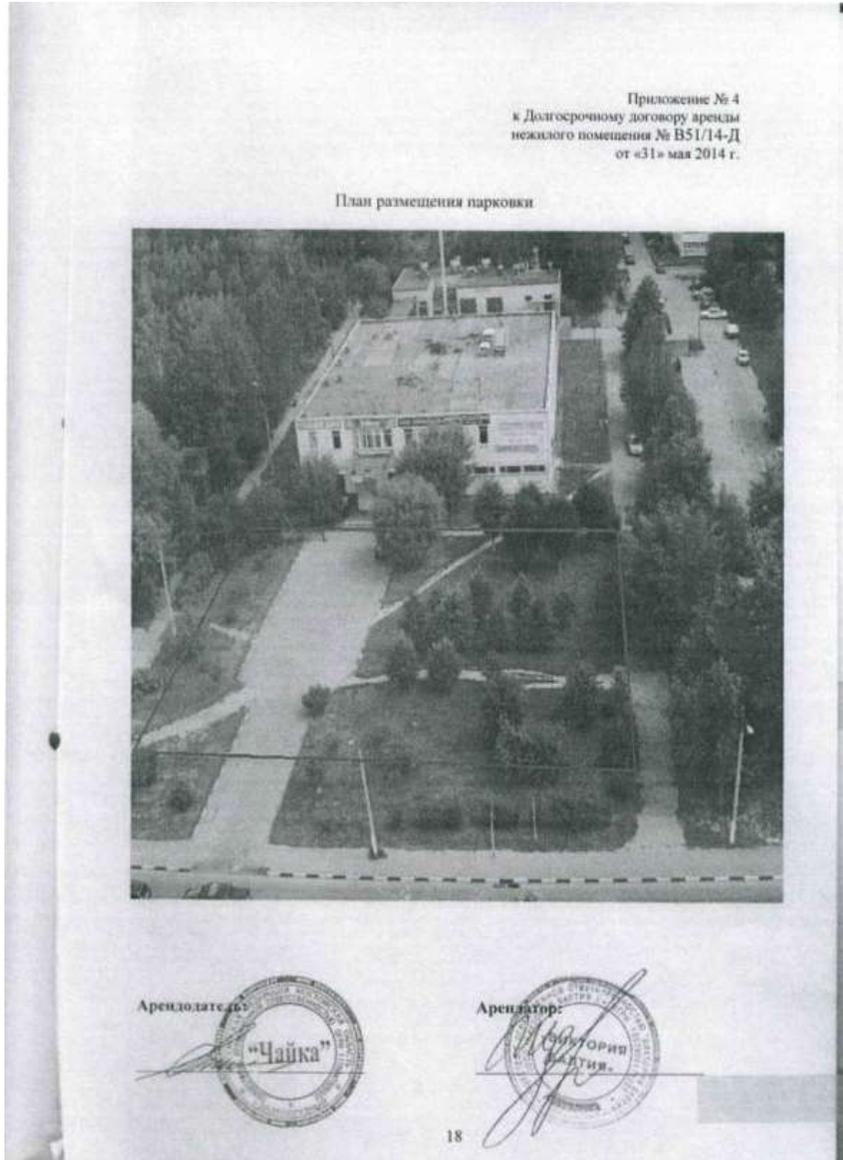
Приложение № 3
к Долгосрочному договору аренды
нежилого помещения № В51/14-Д
от «31» мая 2014 г.

Свидетельство о собственности на Помещение



Арендодатель:

Арендатор:



Bx № A2/2020/0121/2
от 24.01.2020

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Информационный орган кадастрового учета

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Земля (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	2

20 декабря 2019 г. № МК-19/20-456/009

Кадастровый номер: 50:01/009/001/10/07
 Номер кадастрового квартала: 50:01/009/001
 Преобладающее значение: 020-044-2501
 Дата получения номера в государственной кадастровой недвижимости: 26.07.2012

Описание объекта недвижимого имущества

1	Адрес (полное наименование):	Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Ленинский проезд, дом 6, строение 1		
2	Основная характеристика:	площадь (кв.м)	297,9	кв.м (площадь застройки)
	степень готовности объекта недвижимого имущества (СГ)	---		
3	Назначение:	Жилищное здание		
4	Назначение/тип:	Вотчинный		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
6	Материал наружных стен:	Кирпичный		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1988		
8	Кадастровый плановый номер:	47/2106/12		
9	Система оповещения:	НИЖ-95, зона 2		
10	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	---		
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	---		
12	Сведения о кадастровых номерах:	---		
13	Особые отметки:	---		
14	Дополнительные сведения:	---		
14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, обремененных в объектом недвижимости:	---		
14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, обремененных из объекта недвижимости:	---		
14.3	Кадастровые номера объектов, являющихся участком в кадастровом учете:	---		
15	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус записи учтенной			

Главный специалист-регистратор (полное наименование должности)		Р. Р. Давыдовская (подпись, фамилия)
--	--	--------------------------------------

М.П.

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

КВ.4

Земля (вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	2

20 декабря 2019 г. № МК-19/20-456/009

Кадастровый номер: 50:01/009/001/10/07

Сведения о части здания, сооружении

1. Сведения о местоположении части здания, сооружения по земельному участку

Объемные части:	Номера характеристик, точек замера части здания, сооружения	Координаты, м		Особые отметки (начальное направление)	Примечание
		X	Y		
	1	2	3	4	5

2. Общее описание и части здания, сооружения

№ п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, сведения			Описание местоположения части	Характеристики части
		площадь (кв.м)	значение (значение)	направление		
1	---	---	666	---	---	Доверительно упрощенно

Главный специалист-регистратор (полное наименование должности)		Р. Р. Давыдовская (подпись, фамилия)
--	--	--------------------------------------

М.П.

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЖИЛИЩНОМ УЧАСТКЕ

100 ж/добр. 2019 г. № МД.18/03-49(0119)

1	Кадастровый номер	50:02:0010310:113	2	Лист № 2	3	Выд. листа 12
4	План (виртуальная модель) земельного участка					
5						
М.П.						

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
(далее - Управление, далее - Управление)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЖИЛИЩНОМ УЧАСТКЕ

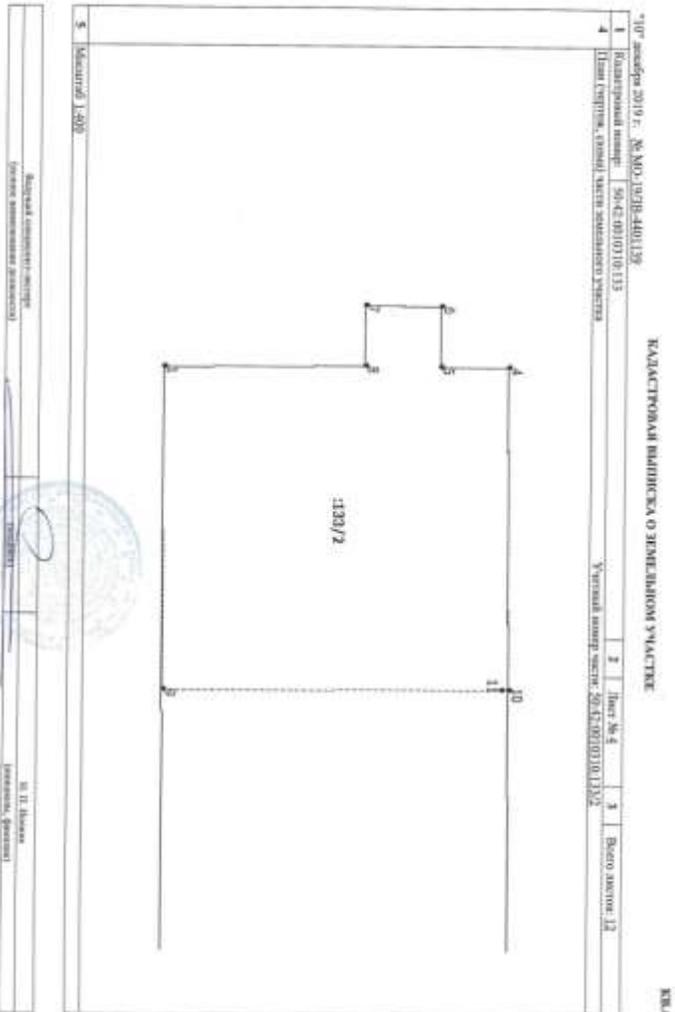
Кв.1

100 ж/добр. 2019 г. № МД.18/03-49(0119)

1	Кадастровый номер	50:02:0010310:113	2	Лист № 1	3	Выд. листа 12
4	Номер кадастрового квартала	50:02:0010310				
5	Преобладающая высота		6	Акт выноса межея в государственной кадастр документации (в.11.2017)		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (полное наименование): Московская область, Истринский район, с/поселение «Истринское», с/поселение «Истринское» в границах участка, Перечень адресных объектов					
10	Регистрация в Едином государственном реестре недвижимости: Московская область, Истринский район, Дачный поселок, Истринское шоссе, участок 6					
11	Регистрация в Едином государственном реестре недвижимости: Московская область, Истринское шоссе, участок 6					
12	Примечание: 1898 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 23804000 руб.					
14	Системные координаты: МСК-50, зона 2					
15	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Имя, фамилия, место и дата регистрации	Объем площади	Документ	Адрес для связи с правообладателем	
	Земельный участок	Объем площади собственности № 50:00:0010302015-10:042 кв. 24.03.2016	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется взаимодействие с органами государственной власти	
16	Общие сведения: —					
17	Кадастровый номер: —					
18	Сведения об объекте недвижимости: —					
18.1	Сведения об объекте недвижимости: —					
18.2	Сведения об объекте недвижимости: —					
19	Сведения о кадастровом объекте: —					

М.П. И. П. Иванова
Исполнитель (подпись, печать)

Копии предоставленных документов (62/71)



«07» декабря 2019 г. № МО-19/ЭБ-4401139

КАДАСТРОВЫЙ ВЫДЕЛКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1	Кадастровый номер	50-42-0010110-113	2	Лист № 3	3	Всего листов: 12
4	Схематич. план земельного участка и его обременения	Характеристики участка				
1	Новый Учетный номер	Планировка (с/г)	4			
1	1	3	4			
2	1	1101.54	4	Примечание: Для включения земельного участка в кадастр недвижимости о части земельного участка - 01.01.2012. Плане кадастровый (обремененный) план. Предоставление плана кадастровый № 609-П/19		
3	3	20.58	4	Примечание: Для включения земельного участка в кадастр недвижимости о части земельного участка - 01.01.2012. Плане кадастровый (обремененный) план. Предоставление плана кадастровый № 609-П/19		
4	4	20.84	4	Примечание: Для включения земельного участка в кадастр недвижимости о части земельного участка - 01.01.2012. Плане кадастровый (обремененный) план. Предоставление плана кадастровый № 609-П/19		
5	5	572.14	4	Примечание: Для включения земельного участка в кадастр недвижимости о части земельного участка - 01.01.2012. Плане кадастровый (обремененный) план. Предоставление плана кадастровый № 609-П/19		
6	6	116.11	4	Примечание: Для включения земельного участка в кадастр недвижимости о части земельного участка - 01.01.2012. Плане кадастровый (обремененный) план. Предоставление плана кадастровый № 609-П/19		
7	7	1.71	4	Примечание: Для включения земельного участка в кадастр недвижимости о части земельного участка - 01.01.2012. Плане кадастровый (обремененный) план. Предоставление плана кадастровый № 609-П/19		
8	8	8623	4	Примечание: Для включения земельного участка в кадастр недвижимости о части земельного участка - 01.01.2012. Плане кадастровый (обремененный) план. Предоставление плана кадастровый № 609-П/19		

Объемы: 5 гектаровый кадастровый № 01.01.2012. Плане кадастровый (обремененный) план. Предоставление плана кадастровый № 609-П/19

М.П. И.П. Иванова
Инженер, (Фирма)

Копии предоставленных документов (63/71)

№107/инв.Фра 2019 г. № МОС.19/28-4401139

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1	Кадатровый номер:	50-42-001010-113	2	Лист № 5	3	Листов листов: 12
4	План (карта, схема) части земельного участка					
Участок з/у № 5						

М.П. [Подпись]

5 Метров 1100

Выдана администрацией города (подпись ответственного должностного лица)

М.П. [Подпись]

В. П. [Подпись]

№107/инв.Фра 2019 г. № МОС.19/28-4401139

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1	Кадатровый номер:	50-42-001010-113	2	Лист № 6	3	Листов листов: 12
4	План (карта, схема) части земельного участка					
Участок з/у № 4						

М.П. [Подпись]

5 Метров 1100

Выдана администрацией города (подпись ответственного должностного лица)

М.П. [Подпись]

В. П. [Подпись]

Копии предоставленных документов (67/71)

1		2		3	
Квартальная стоимость		Лист № 12		Всего листов 12	
Описание территории, конт. границы земельного участка					
Номер конт. точки	Координаты		4	5	
	X	Y		Объем отчета (полюсь, аршины)	
27	489622.43	2188276.77	—	0,30	
28	489640.21	2188251.07	—	0,30	
29	489644.83	2188278.49	—	0,30	
30	489644.76	2188278.38	—	0,30	
31	489644.09	2188278.23	—	0,30	
32	489644.32	2188278.16	—	0,30	
33	489644.01	2188278.18	—	0,30	
34	489643.77	2188278.30	—	0,30	
35	489643.56	2188278.44	—	0,30	
36	489643.47	2188278.85	—	0,30	
37	489643.51	2188279.18	—	0,30	
38	489643.75	2188279.49	—	0,30	
39	489644.09	2188279.43	—	0,30	
40	489644.46	2188279.41	—	0,30	
41	489644.72	2188279.45	—	0,30	
42	489644.31	2188279.20	—	0,30	
43	489644.97	2188278.87	—	0,30	
44	489644.97	2188278.87	—	0,30	

«10» декабря 2019 г. № МО.01/2019-4401130
 Квартальная стоимость: 50 622 001 010 133
 Описания территории, конт. границы земельного участка

Вместе с заявителем: _____
 (подпись, наименование должности)

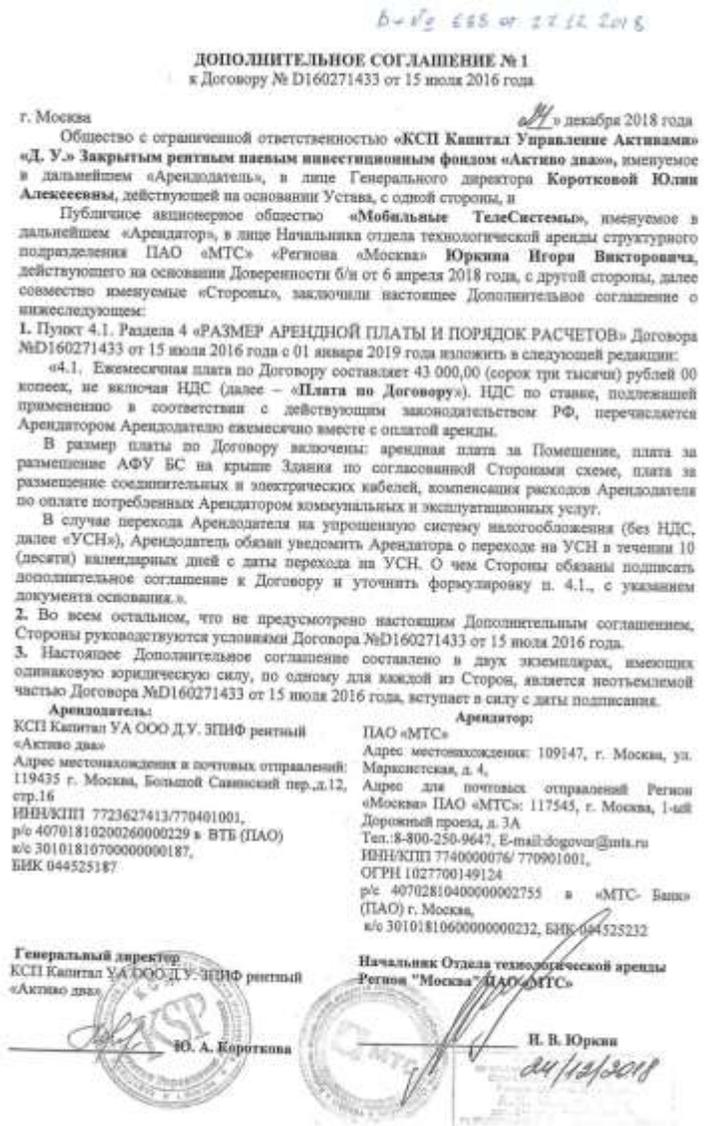
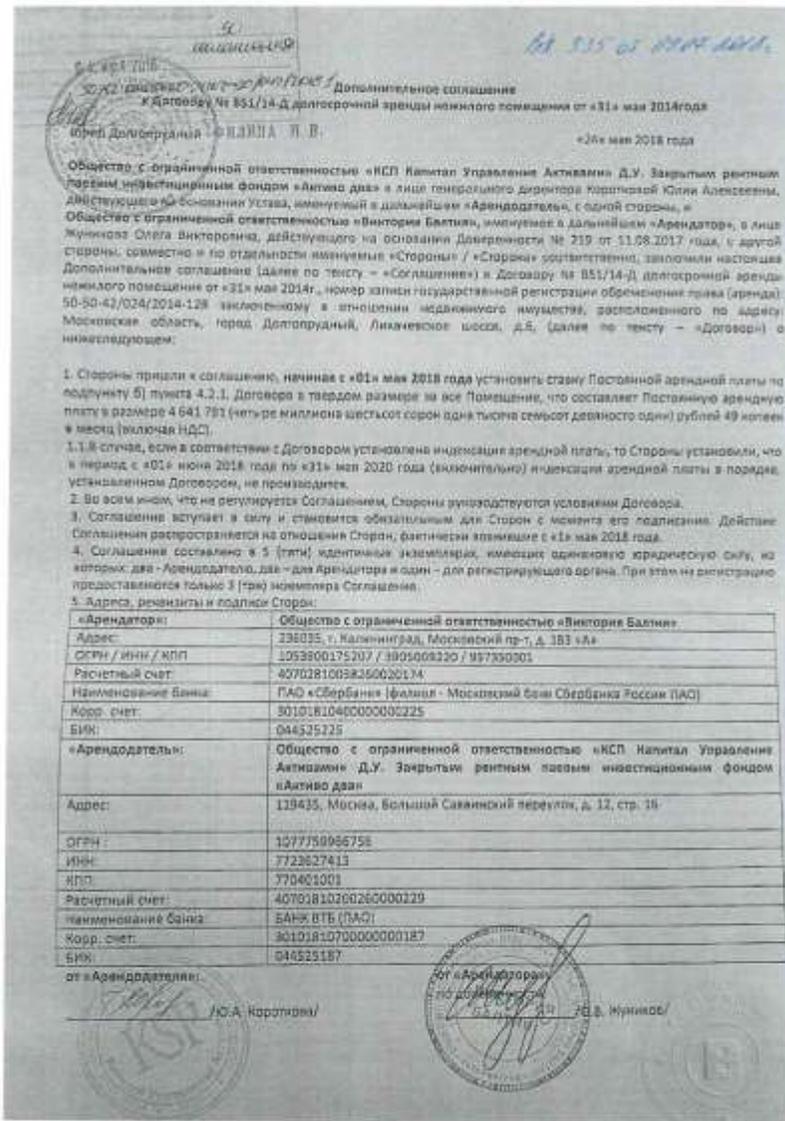
И. П. Павлов
 (подпись, фамилия)

1		2		3	
Квартальная стоимость		Лист № 11		Всего листов 12	
Описание территории, конт. границы земельного участка					
Номер конт. точки	Координаты		4	5	
	X	Y		Объем отчета (полюсь, аршины)	
1	489622.57	2188210.65	—	0,30	
2	489622.47	2188208.17	—	0,30	
3	489651.75	2188208.26	—	0,30	
4	489651.32	2188210.52	—	0,30	
5	489647.12	2188210.54	—	0,30	
6	489647.13	2188203.64	—	0,30	
7	489640.43	2188203.56	—	0,30	
8	489640.33	2188210.44	—	0,30	
9	489622.48	2188217.61	—	0,30	
10	489652.52	2188247.45	—	0,30	
11	489652.52	2188247.45	—	0,30	
12	489652.52	2188247.45	—	0,30	
13	489629.34	2188247.57	—	0,30	
14	489629.34	2188247.57	—	0,30	
15	489652.52	2188210.71	—	0,30	
16	489648	2188217.47	—	0,30	
17	489641.44	2188217.51	—	0,30	
18	489641.45	2188250.69	—	0,30	
19	489648.01	2188250.65	—	0,30	
20	489651.66	2188278.75	—	0,30	
21	489651.34	2188278.76	—	0,30	
22	489649.40	2188278.71	—	0,30	
23	489646.83	2188278.68	—	0,30	
24	489646.84	2188270.88	—	0,30	
25	489641.66	2188270.88	—	0,30	
26	489641.07	2188276.68	—	0,30	

«10» декабря 2019 г. № МО.01/2019-4401130
 Квартальная стоимость: 50 622 001 010 133
 Описания территории, конт. границы земельного участка

Вместе с заявителем: _____
 (подпись, наименование должности)

И. П. Павлов
 (подпись, фамилия)



Копии предоставленных документов (70/71)

0-V2 A2/2019/01/28/13

ДОВОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1 к Договору № А16-8342-А-5 от «01» июля 2016 года

г. Москва

19 декабря 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. ЗПИФ рентный «Активно два», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Публичное акционерное общество «МегаФон», именуемое в дальнейшем «Арендатор», от имени которого действует на основании доверенности № 5-447/18 от 19.12.2018 г., с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – Соглашение) к Договору № А16-8342-А-5 от «01» июля 2016 года (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Пункт 4.1 Раздела 4 «Размер арендной платы и порядок расчетов» Договора с 01 января 2019 года изложить в следующей редакции:

«4.1. Ежемесячная плата по Договору составляет 55 000 (пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, не включая НДС (далее - «Плата по Договору»). НДС по ставке, подлежащей применению в соответствии с действующим законодательством РФ, перечисляется Арендодателем ежемесячно вместе с оплатой аренды.

В размер платы по Договору включены: арендная плата за Помещение, плата за размещение АФУ БС на крыше Здания по согласованной Сторонами схеме, плата за размещение соединительных и электрических кабелей, компенсация расходов Арендодателя по оплате потребленных Арендатором коммунальных и эксплуатационных услуг.

В случае перехода Арендодателя на упрощенную систему налогообложения (без НДС, далее «УСН»), Арендодатель обязан уведомить Арендатора о переходе на УСН в течении 10 (десяти) календарных дней с даты перехода на УСН. О чем Стороны обязаны подписать дополнительное соглашение к Договору и уточнить формулировку п.4.1., с указанным документом основания».

2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.

3. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с даты подписания.

Арендодатель:

КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентный «Активно два»
Адрес местонахождения и почтовый отправления: 119435 г. Москва, Большая Саввинский пер., д.12, стр.16
ИНН/КПП 7723627413/770401001,
р/с 40701810200260000229 в Банк ВТБ (ПАО)
и/с 30101810700000000187,
БИК 044525187

Арендатор:

ПАО «МегаФон»
Адрес местонахождения: 127006, г. Москва, Оружейный переулок, д. 41
Адрес для почтовых отправления: 127006, г. Москва, Оружейный переулок, д. 41
Тел.: _____
E-mail: _____
ИНН/КПП 7812014560/770743001
ОГРН 1027809169585
р/с 40702810100702276001
в АО КБ «Ситибанк»
и/с 30101810300000000202, БИК 044525202

Генеральный директор
КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ рентный «Активно два»

Ю. А. Короткова
Ю. А. Короткова

Дата подписания
28.01.2019

Руководитель по аренде Столичного филиала

ПАО «МегаФон»
Д.В. Марани
Д.В. Марани

ПАО «МЕГАФОН»
СОГЛАСОВАНО В САХ
ЗАТ 28.01.19
ПОДПИСЬ
В.И.

№ 291 от 15.06.2018 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
к Договору № 115290516 от «03» июня 2016 года

г. Москва

«15» декабря 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. ЗПИФ реальный «Активно два», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Национальная Бизнесная Компания», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице представителя Кулагина Станислава Николаевича, действующего на основании доверенности № 125/2018 от 28.08.2018 г., с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – Соглашение) к Договору № 115290516 от «03» июня 2016 года (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Пункт 4.1 Раздела 4 «Размер арендной платы и порядок расчетов» Договора с 01 января 2019 года изложить в следующей редакции:

«4.1. Ежемесячная плата по Договору составляет 55 000 (пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, не включая НДС (далее – «Плата по Договору»). НДС по ставке, подлежащей применению в соответствии с действующим законодательством РФ, перечисляется Арендатором Арендодателю ежемесячно вместе с оплатой аренды.

В размер платы по Договору включены: арендная плата за Помещение, плата за размещение АФУ БС на крыше Здания по согласованной Сторонами схеме, плата за размещение соединительных и электрических кабелей, комиссия расходов Арендодателя по оплате потребленных Арендатором коммунальных и эксплуатационных услуг.

В случае перехода Арендодателя на упрощенную систему налогообложения (без НДС, далее «УСН»), Арендодатель обязан уведомить Арендатора о переходе на УСН в течение 10 (десяти) календарных дней с даты перехода на УСН. О чем Стороны обязаны подписать дополнительное соглашение к Договору и уточнить формулировку п. 4.1, с указанием документа основания.»

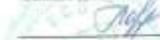
2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.

3. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с даты подписания.

Результаты и подписи сторон

Арендодатель:
КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ реальный «Активно два»
Адрес местонахождения и почтовых отправлений: 119435 г. Москва, Большой Саввинский пер., д.12, стр.16
ИНН/КПП 7723627413/770401001,
р/с 40701810200260000229 в Банк ВТБ (ПАО)
к/с 30101810700000000187,
БИК 044525187

Генеральный директор
КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ реальный «Активно два»


Ю. А. Короткова

Арендатор:
АО «Национальная Бизнесная Компания»
Адрес местонахождения и почтовых отправлений: 127083, г. Москва, ул. Восьмого Марта, д. 10, стр. 14
ИНН 7713419774,
КПП 771301001
р/с 40702810501400007961
к/с 30101810200000000593
Банк: в АО «АШФА-БАНК», г.Москва
БИК 044525593
Тел.: 8 (495)-139-27-15
E-mail: ArendaBS@beeline.ru


С.Н. Кулагин


Дополнительное соглашение
к Договору № Б51/14-Д долгосрочной аренды нежилого помещения от «31» мая 2014года

город Долгопрудный

«24» мая 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым реентым паевым инвестиционным фондом «Активно два» в лице генерального директора Коротковой Юлии Алексеевны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Виктория Балтия», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Жунникова Олега Викторовича, действующего на основании Доверенности № 219 от 12.08.2017 года, с другой стороны, совместно и по отдельности именуемые «Стороны» / «Сторона» соответственно, заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту – «Соглашение») к Договору № Б51/14-Д долгосрочной аренды нежилого помещения от «31» мая 2014г., номер записи государственной регистрации обременения права (аренда): 50-50-42/024/2014-128 заключенному в отношении недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, д.Б. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению, начиная с «01» мая 2018 года установить ставку Постоянной арендной платы по подпункту б) пункта 4.2.1. Договора в твердом размере за все Помещение, что составляет Постоянную арендную плату в размере 4 641 791 (четыре миллиона шестьсот сорок одна тысяча семьсот девяносто один) рублей 09 копеек в месяц (включая НДС).

1.1. В случае, если в соответствии с Договором установлена индексация арендной платы, то Стороны установили, что в период с «01» июня 2018 года по «31» мая 2020 года (включительно) индексация арендной платы в порядке, установленном Договором, не производится.

2. Во всем ином, что не регулируется Соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора.

3. Соглашение вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания. Действие Соглашения распространяется на отношения Сторон, фактически возникшие с «1» мая 2018 года.

4. Соглашение составлено в 3 (трех) идентичных экземплярах, имеющие одинаковую юридическую силу, из которых: два – Арендодателю, два – для Арендатора и один – для регистрирующего органа. При этом на регистрацию предоставляется только 3 (три) экземпляра Соглашения.

5. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

«Арендатор»:	Общество с ограниченной ответственностью «Виктория Балтия»
Адрес:	236035, г. Калининград, Московский пр-т, д. 183 «А»
ОГРН / ИНН / КПП:	1053900173207 / 3905069220 / 997350001
Расчетный счет:	40702810098260020174
Наименование банка:	ПАО «Сбербанк» (филиал - Московский банк Сбербанка России (ПАО))
Корр. счет:	30101810400000000225
БИК:	044525225
«Арендодатель»:	Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым реентым паевым инвестиционным фондом «Активно два»
Адрес:	119435, Москва, Большой Саввинский переулок, д. 12, стр. 16
ОГРН / ИНН:	107775996796 / 7723627413
КПП:	770401001
Расчетный счет:	40701810200260000229
Наименование банка:	БАНК ВТБ (ПАО)
Корр. счет:	30101810700000000187
БИК:	044525187

от «Арендодателя»:

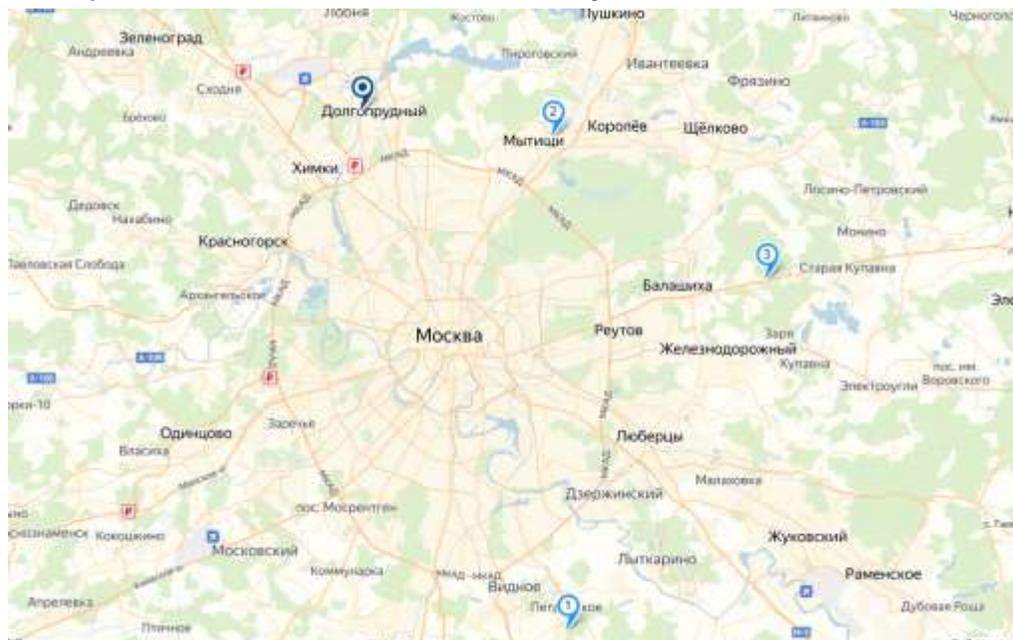
Ю. А. Короткова

от «Арендатора»:

О. В. Жунников



Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки (метка б/н): Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6

Объект-аналог №1 (метка 1): Московская обл., г. о. Ленинский, р. пос. Горки Ленинские, ш. Зеленое

Объект-аналог №2 (метка 2): Московская обл., г. Мытищи, Олимпийский проспект

Объект-аналог №3 (метка 3): Московская обл., г. Балашиха, мкр. Сакраменто, ул. Добросельская, 14

Определение справедливой стоимости земельного участка

- ▶ В состав Объекта оценки входит земельный участок общей площадью 2 498 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Долгопрудный, город Долгопрудный, Лихачевское шоссе, участок 6
- ▶ Для определения справедливой стоимости земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках которого применялся метод сравнения продаж
- ▶ Метод сравнения продаж проводился 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 земельных участка, наиболее сопоставимые с анализируемым
- ▶ Параметры, которые имели существенное различие, и тем самым могли влиять на стоимость, были скорректированы
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе сбора данных из открытых источников, а также обсуждения предложений с продавцами. Данные по объектам-аналогам приведены в таблице
- ▶ Обоснование введенных корректировок представлено далее
- ▶ справедливая стоимость земельного участка была рассчитана далее на основе относительного показателя цены: рублей за квадратный метр
- ▶ Расчет справедливой стоимости земельного участка представлен далее
- ▶ В результате проведенных расчетов справедливая стоимость земельного участка, по состоянию на Дату оценки составляет:

12 630 000,00 руб. НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., г. о. Ленинский, р. пос. Горки Ленинские, ш. Зеленое	Московская обл., г. Мытищи, Олимпийский проспект	Московская обл., г. Балашиха, мкр. Сакраменто, ул. Добросельская, 14
Площадь земельного участка, кв. м	2 498	10 600	18 921	5 423
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности
Вид разрешенного использования	для эксплуатации строения	для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	для размещения торгового-офисного центра	для размещения объекта торговли
Наличие коммуникаций	условно по границе	по границе	по границе	по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	27.01.2020	27.01.2020	27.01.2020	27.01.2020
Наличие ИРД	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Цена предложения за объект, руб., с НДС/НДС не облагается		42 900 000	75 000 000	25 000 000
Цена, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается		4 047	3 964	4 610
Контакты		7 929 655-59-16, Max Realty	7 903 711-39-04, Сергей	7 981 905-98-21, Александр
Источник		https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/207401619/	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/222537180/	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/209478568/

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет справедливой стоимости земельного участка				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается		4 047	3 964	4 610
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 047	3 964	4 610
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 047	3 964	4 610

Расчет справедливой стоимости земельного участка (продолжение)

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Дата предложения	27.01.2020	27.01.2020	27.01.2020	27.01.2020
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		4 047	3 964	4 610
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,2%)	(10,2%)	(10,2%)
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		3 634	3 560	4 140
Местоположение	Московская обл., г. Долгопрудный, Лихачевское ш., д. 6	Московская обл., г. о. Ленинский, р. пос. Горки Ленинские, ш. Зеленое	Московская обл., г. Мытищи, Олимпийский проспект	Московская обл., г. Балашиха, мкр. Сакраменто, ул. Добросельская, 14
Город	Долгопрудный	Видное	Мытищи	Балашиха
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		9,0%	7,4%	26,3%
Площадь земельного участка, кв. м	2 498	10 600	18 921	5 423
<i>Корректировка на площадь, %</i>		21,0%	21,0%	10,0%
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли промышленности
<i>Корректировка на категорию земель, %</i>		-	-	-
Вид разрешенного использования	для эксплуатации строения	для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	для размещения торгово-офисного центра	для размещения объекта торговли
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
Наличие ИРД	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
<i>Корректировка на наличие ИРД, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	условно по границе	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<i>Общая корректировка, %</i>		19,8%	18,2%	26,1%
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		30,0%	28,4%	36,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		4 793	4 627	5 750
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,347	0,366	0,287
Удельный показатель справедливой стоимости земельного участка, руб./кв. м, НДС не облагается		5 057		
Справедливая стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается		12 630 000		

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** размер корректировки на качество передаваемых прав рассчитывался на основании статистических рыночных данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть 2», 2018 г., стр. 72, табл. 12):
 - Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к аналогичным земельным участкам в собственности составляет 0,85
 - Объект оценки принадлежит на праве собственности, как и объекты-аналоги №2 и №3, в то время как объект-аналог №1 – на праве долгосрочной аренды, следовательно, необходимо ввести корректировку. Для объекта-аналога №1 корректировка составит плюс 18,0%, рассчитанная следующим образом: $((1/0,85)-1)*100\%$
- ▶ **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 объектам-аналогам, то Исполнитель счел необходимым применить корректировку на снижение цены в процессе торга. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018 под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть 2», 2018 г., стр. 253, табл. 122), скидки при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку составляет 10,2%, таким образом величина скидки на торг составила минус 10,2%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Подробное описание корректировки приведено в разделе «Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом». Расчет корректировки на местоположение приведен в таблице далее
- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. Данная корректировка была рассчитана на основании информации полученной из Справочника оценщика недвижимости-2018 («Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки, часть 2», 2018 г., стр. 101, табл. 24). В таблице далее приведены корректирующие коэффициенты по цене предложения для земельных участков под коммерческую застройку (офисно-торговую). Расчет корректировки на площадь приведен в таблицах далее
- ▶ **Корректировка категорию земель:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №1 и №2 имеют сопоставимую категорию земель – земли населенных пунктов, а объект-аналог №3 – земли промышленности. Данная корректировка не вводилась так как оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования - коммерческий
- ▶ **Корректировка вид разрешенного использования:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования – коммерческое, поэтому корректировка не вводилась
- ▶ **Корректировка на наличие ИРД:** Объект оценки как и все объекты-аналоги представлены без ИРД, следовательно 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

Расчет корректировки на местоположение

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Город	Долгопрудный	Видное	Мытищи	Балашиха
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.	125 695	115 324	116 992	99 546
Корректировка, %		9,0%	7,4%	26,3%

Источники: Анализ Исполнителя

Корректировка на площадь для оцениваемого земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 498	10 600	18 921	5 423
Диапазон площадей	1000-5000	10000-30000	10000-30000	5000-10000
Корректировка		0,79	0,79	0,90
Корректировка, %		21,0%	21,0%	10,0%

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки

Наименование объекта	Значение, руб. без НДС
Нежилое здание общей площадью 2 144,3 кв. м	110 790 000
Здание котельной общей площадью 297,9 кв. м	7 650 000
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	12 630 000
Итого	131 070 000

Источники: Анализ Исполнителя

Определение стоимости зданий без учета стоимости земельного участка

Параметр	Значение, руб. без НДС
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб.	131 070 000,00
Земельный участок общей площадью 2 498 кв. м	12 630 000
Итого	117 755 000,00

Источники: Анализ Исполнителя

Определение справедливой стоимости Объекта оценки по каждому объекту недвижимости

- ▶ Распределение справедливой стоимости объекта оценки по каждому объекту определялась следующим образом:
 - После согласования итоговой справедливой стоимости Объекта оценки из полученного результата вычитается стоимость земельного участка, расчет которого произведен в Приложении 8
 - Затем оставшаяся стоимость, относящаяся к зданиям была распределена по долям, которые были определены по результатам расчета справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода
 - Подробный расчет приведен в таблице

8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 121

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

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

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

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

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. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высокотехнологичная 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. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	7,8%	14,8%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	12,1%	8,3%	16,0%

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
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%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
Арендные ставки объектов			
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%

279

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

Таблица 59.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

148

Зависимости

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

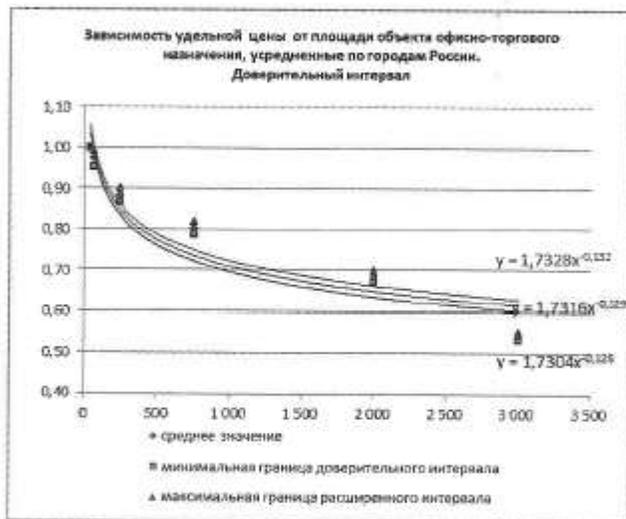


Рис. 48¹²

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

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,86	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,06	1,16



1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 58. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 160	6 110	4 300
	Эксплуатационные расходы	5 520	4 200	2 830
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 040	7 380	5 680
	Эксплуатационные расходы	6 420	4 990	3 870
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 990	2 630	1 890
	Эксплуатационные расходы	2 356	1 940	1 420
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 690	5 708	3 790
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 450	6 100	4 690
2.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 360	2 030	1 450
	Эксплуатационные расходы	1 860	1 630	1 065
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1 790 – 2 670	1 410 – 2 430	1 020 – 1 980

* Расценки для класса «B» и «C» снижаются для Московской области на 11 – 16% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 59. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОР	Переменные ОР
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На недвижимость	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстрозатрачиваемых элементов недвижимости

№	Наименование объекта недвижимости	Квартальный показатель		Средний показатель
		1 квартал	2 квартал	
1.1	Здание в торговом помещении	184 130	182	182
1.2	Частножилищный дом	1 811 182	9 26	9 261 182
1.3	Складские здания в торговом помещении	1 821 134	4 88	9 261 182
1.4	Производственные здания в торговом помещении	1 821 134	1 76	9 261 182
2.1	Здание в торговом помещении	1 811 182	1 88	9 261 182
2.2	Производственно-складские здания в торговом помещении	1 821 134	4 88	9 261 182
2.3	Складские здания в торговом помещении	1 821 134	4 88	9 261 182
3.1	Производственно-складские здания в торговом помещении	1 821 134	4 88	9 261 182

Краткое описание: Данный документ является частью отчета о результатах работы за период с 01.01.2023 по 31.12.2023. В нем представлены основные показатели деятельности, достигнутые результаты и планы на будущий период. Документ предназначен для руководства и заинтересованных сторон.

Цели документа: Информировать руководство о текущем состоянии дел, выявить проблемы и предложить пути их решения, обосновать бюджет на следующий период.

Структура документа: 1. Введение. 2. Анализ деятельности. 3. Основные показатели. 4. Достигнутые результаты. 5. Проблемы и пути их решения. 6. Планы на будущий период. 7. Заключение.

Содержание документа: В документе представлены следующие разделы: 1. Введение. 2. Анализ деятельности. 3. Основные показатели. 4. Достигнутые результаты. 5. Проблемы и пути их решения. 6. Планы на будущий период. 7. Заключение.

Данный документ является частью отчета о результатах работы за период с 01.01.2023 по 31.12.2023. В нем представлены основные показатели деятельности, достигнутые результаты и планы на будущий период. Документ предназначен для руководства и заинтересованных сторон.

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

Таблица 3

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

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

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

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

№	Среднеоблагодотраженный вариант (средний годовой доход и стоимость ликвидационной стоимости) (ликвидационный вариант)	№	№	№
13	Административные (офисные) здания и здания	3	10	6
14	Мультифункциональные здания и помещения	4	13	8
15	Производственные и научно-исследовательские учреждения (здания и сооружения) (промышленная недвижимость)	9	15	10
16	Торговые и развлекательные здания и сооружения (офисы)	3	10	6
17	Общественные здания (здания и сооружения) (здания и сооружения)	5	9	7
18	Гостиницы, отели (здания и сооружения) (здания и сооружения)	0	12	8
19	Производственные здания	4	11	6
20	Базы отдыха, санатории	5	13	8
21	Абсолютные (интегрированные) здания	5	9	7
22	Автозаправочные и автосервисные здания и сооружения	1	8	6
23	Коттеджи, таунхаусы, загородно-городские группы, местные сообщества, дачные и дачные объекты (независимо от назначения)			

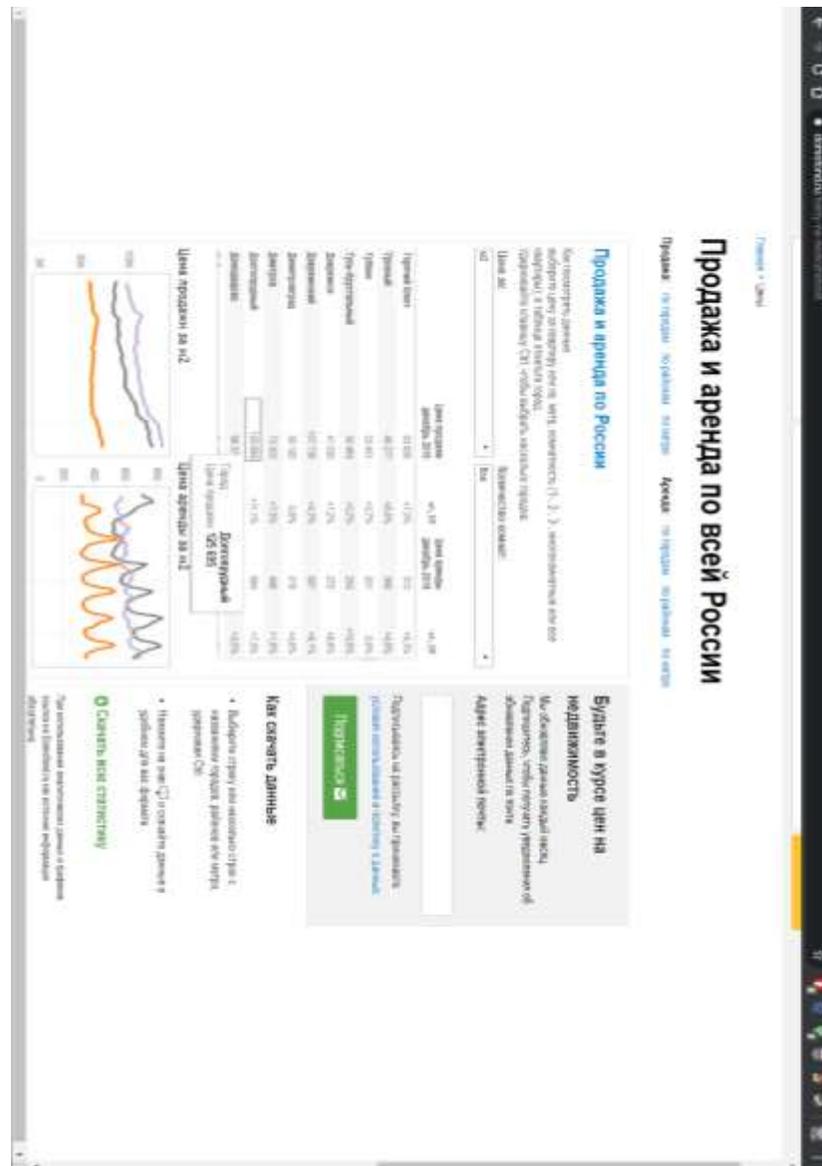
* - «новый стандарт» - объекты нового назначения (расширяемые на включение) или объектов жилищно-коммунального назначения (включая объекты жилищно-коммунального назначения)

© 2013 - 2019 Компания «СберЛекс»
 Самарская область (6100000000) от 24.02.2019г. Министерство юстиции Российской Федерации
 Департамент Юстиции Самарской области

Таблица 2

Итоговые значения долей составляющих арендной ставки в средних городах и городах-миллионниках

Показатель	Средние города	Города-миллионники
ДОЛЯ УСЛОВНО-ПЕРЕМЕННЫХ РАСХОДОВ В ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ, %		
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа),	30	28
в том числе:		
доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	8	8
доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	22	20
СОСТАВ УСЛОВНО-ПЕРЕМЕННЫХ РАСХОДОВ		
Среднее значение величины коммунальных платежей, р./м ² /год	405	541
Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов, %	30	28
Среднее значение эксплуатационных расходов, р./м ² /год	1 034	1 292
Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов, %	70	72
СТРУКТУРА КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ПО ИХ ВИДАМ, %		
Электроэнергия	-	52
Вода и канализация	-	6
Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом азоснабжения)	-	42
СТРУКТУРА ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ ПО ИХ ВИДАМ, %		
Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	15	17
Услуги связи	30	33
Уборка помещений	36	30
Уборка территории и вывоз мусора	3	2
СЭС и дезинфекция	1	1
Содержание лифтов	2	2
Техобслуживание	13	16



Продажа и аренда по всей России

Продажа: [по России](#) [по регионам](#) [по странам](#) Аренда: [по России](#) [по регионам](#) [по странам](#)

Продажа и аренда по России

На графике, размещенном ниже, вы можете увидеть динамику цен на металлургический чугун в России за последние 10 лет. Выберите интересующий вас период времени и нажмите кнопку «За последние 10 лет».

Цена за: Количество единиц:

Период	Цена продажи за 1 кг	Цена аренды за 1 кг
За последние 10 лет	41,7%	41,7%
За последние 5 лет	41,7%	41,7%
За последние 1 год	41,7%	41,7%
За последние 3 месяца	41,7%	41,7%
За последние 15 дней	41,7%	41,7%
За последние 7 дней	41,7%	41,7%
За последние 1 день	41,7%	41,7%

Цена продажи за 1 кг

Цена аренды за 1 кг

Будьте в курсе цен на недвижимость

Мы отслеживаем динамику цен на недвижимость в России. Выберите регион, чтобы получить уведомления об изменениях цен на недвижимость в этом регионе.

Адрес электронной почты:

Как склеить данные

- Выборите строку, на которую вы хотите склеить данные. Нажмите кнопку «Склеить».
- Выборите строку, на которую вы хотите склеить данные. Нажмите кнопку «Склеить».

[Склеить все столбцы](#)

Получите на почту выгрузку данных по продажам и аренде металла в России.

[Получить](#)

Продажа и аренда по всей России

Продажа: [по России](#) [по регионам](#) [по странам](#) Аренда: [по России](#) [по регионам](#) [по странам](#)

Продажа и аренда по России

На графике, размещенном ниже, вы можете увидеть динамику цен на металлургический чугун в России за последние 10 лет. Выберите интересующий вас период времени и нажмите кнопку «За последние 10 лет».

Цена за: Количество единиц:

Период	Цена продажи за 1 кг	Цена аренды за 1 кг
За последние 10 лет	41,7%	41,7%
За последние 5 лет	41,7%	41,7%
За последние 1 год	41,7%	41,7%
За последние 3 месяца	41,7%	41,7%
За последние 15 дней	41,7%	41,7%
За последние 7 дней	41,7%	41,7%
За последние 1 день	41,7%	41,7%

Цена продажи за 1 кг

Цена аренды за 1 кг

Будьте в курсе цен на недвижимость

Мы отслеживаем динамику цен на недвижимость в России. Выберите регион, чтобы получить уведомления об изменениях цен на недвижимость в этом регионе.

Адрес электронной почты:

Как склеить данные

- Выборите строку, на которую вы хотите склеить данные. Нажмите кнопку «Склеить».
- Выборите строку, на которую вы хотите склеить данные. Нажмите кнопку «Склеить».

[Склеить все столбцы](#)

Получите на почту выгрузку данных по продажам и аренде металла в России.

[Получить](#)

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website balashikha.cian.ru/sale/commercial/212713588/. The listing is for a commercial building with a trading area of 1,282 m², located in the Balashikha district, Balashikha-1, Sovetskaya St., 19B. The price is 90,000,000 RUB, which is 70,203 RUB per m². The listing is by a PRO agent, Viktor Dolgorukiy, who has a 5.0 rating and 1 review. The phone number is +7 939 777-17-17. The listing includes a main photo of the building and a gallery of 12 photos showing the interior and exterior. The text describes the building as a unique offer for rent, suitable for a supermarket or other retail business. It mentions that the building is in a long-term lease and has a convenient location with high traffic. The text also mentions that the building has a parking lot for 20 cars and a convenient entrance for customers. The text concludes by stating that the building is a unique offer for the market and that interested parties should call the owner.

Торговая площадь, 1 282 м²
 Московская область, Балашиха, мкр. Балашиха-1, Советская ул., 19В На карте
 Торьковское шоссе, 8 км от МКАД

90 000 000 Р
 70 203 Р за м²

PRO
Виктор Долгорукий
 5.0 ★★★★★ 1 отзыв
 Еще 26 объектов

+7 939 777-17-17
 Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

12 фото

1 282 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Занято до дек 2023
Помещение

УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ, продается арендный бизнес: здание, площадью 1282.6 кв.м., расположенное в широком жилом массиве, в месте с обильным пешеходным и автомобильным трафиком. Торговая площадь находится в долгосрочной аренде сроком на 10 лет у крупнейшего продуктового ритейлера России. В здании одновременно располагаются супермаркет "Магнит" и "Магнит Косметик". Имеются витринные окна, привлекательная входная группа с удобной инфраструктурой для людей с ограниченными возможностями и покупателей с детьми. Зона разгрузки выполнена с соблюдением всех условий размещения и не мешает третьим лицам. Также имеется подвал и пристройка, которая идеально подойдет под пекарню, выпечку, шаурму. Имеется возможность установки вытяжки, прокладывания мокрой точки и всех необходимых условий для автономной работы кулинарной точки. Высота потолков в помещении - 3.5 метра, электрическая мощность - 50 кВт, оборудована вентиляционная система. Напротив магазина находится собственная парковка для покупателей на 20 машиномест. Удобный подъезд к магазину способствует успешному развитию розничной торговли. МАП - 1.17 млн. руб. Окупаемость - менее 7 лет. Уникальное для рынка арендного бизнеса инвестиционное предложение. Имеются также и другие объекты в Москве и Московской области. Звоните! Собственник.

Отзыв о сайте

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

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

mytishchi.dan.ru/sale/commercial/223527023/

сегодня, 11:35 39 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 2 000 м²

Московская область, Мытищи, мкр. Стрелителей, ул. 1-я Институтская, 1 [На карте](#)
 Ярославское шоссе, 9 км от МКАД

В избранное [Поделиться](#) [Почувствовать](#)



19 фото

2 000 м² Площадь
 1 из 4 Этаж
 Свободно Помещение

Торговый центр находится по адресу г.Мытищи ул. 1-я Институтская д. 1. ТЦ имеет 4 этажа (один цокольный), каждый этаж имеет площади 500кв. м., так же ТЦ имеет два лифта(один пассажирский и один грузовой) и лестницу.

ТЦ имеет таких арендаторов как Пятёрочка, Фикс Прайс, Бинго Бум Салон красоты и т. д. В настоящий момент арендовано 95% торговых площадей.

Срок окупаемости 8 лет.

163 000 000 Р [+](#) [-](#)
 81 500 Р за м²

PRO
 3 ступени
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2005 года

+7 926 276-93-95
 +7 495 005-82-16

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

[Написать сообщение](#)

[Отзыв о сайте](#)

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

Объекты-аналоги для доходного подхода

Торговая площадь, 120 м²
 в торговом центре «Малина»
 Московская область, Люберцы, мкр. Северные Люберцы, Комсомольский просп., 7/1 [На карте](#)

156 000 Р/мес.
 15 600 Р за м² в год

PRO
Инком-Гарант
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2002 года
 Еще 40 объектов

+7 926 426-69-46
+7 495 505-55-51

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

120 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Назначение: торговая площадь

Сдается площадь 120 м² в новом ТЦ Малина на 1-ом этаже.
 Что делает ТЦ Малина уникальным?
 Удобное расположение в зоне потока пешеходов?
 Первая линия от дороги?
 Оборудование всеми новейшими коммуникациями?
 А может, все сразу?

Торговый центр Малина - это торговый центр для ежедневного посещения!
 Стильный и современный торговый центр Малина, имеет высокий трафик проезда и проходимости.
 Вместительная стоянка, возле ТЦ Большой густонаселенный жилой массив.
 Первый этаж сдается под сетевой магазины, второй этаж площадь свободного назначения, арендаторами являются сетевой магазин детских игрушек, салон красоты, офис страховой компании. Торговый центр расположен около ж/д станции. Здание оборудовано всеми новейшими технологиями, системой пожаротушения, сигнализации, охраной безопасности, приточной вытяжной вентиляцией, наличие пассажирского лифта. Все коммуникации центральные.
 Есть возможность разбить по площадям.

[Отзыв о сайте](#)

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

Объекты-аналоги для доходного подхода

khimki.cian.ru/rent/commercial/169761955/

Подобранность в Химки → Ленинградская → Аренда торговых помещений в Химки → Ленинградское шоссе → Старые Химки → Ленинградская улица

20 дек, 14:03 • 853 просмотра, 7 за сегодня

Торговая площадь (В), от 50 до 125 м²
 в торговом центре «на ул. Ленинградская, вл16Б»
 Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Ленинградская ул., 16Б На карте
 = Ленинградское шоссе, 3 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Показать

от 62 500 до 156 250 руб./мес.
 15 000 руб за м² в год

ПРО
 Антон Андрянец
 +7 916 795-92-08
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

5 фото

от 50 до 125 м² -1 из 3 Свободно В
 Площадь Этаж Помещение Класс

Предлагаю в аренду торговое помещение на (-1) этаже здания. Помещение идеально подходит для организации формата магазин - склад, в том числе под точку выдачи интернет заказов. Возможность работы в круглосуточном режиме. Рассмотрим предложение арендовать помещение частями. Вход через супермаркет "Азбука Вкуса". Соседи по этажу - "ВсеИнструменты.ру", "Магазин Букетов", "Он и Она", Первая линия. Первый ТЦ при движении от МКАД в область. Напротив Ленинградское шоссе, через дорогу ТЦ "ГРАНД". Большая парковка перед зданием. Возможность арендовать помещение под склад. Собственник. Готовы обсудить любые варианты взаимовыгодного сотрудничества. Агентам вознаграждение.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Отзыв о сайте

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

Объекты-аналоги для доходного подхода

balashikha.cian.ru/rent/commercial/183719242/

Недвижимость в Балашихе → Коммерческая → Аренда торговых площадей в зданиях → Салтыковская мкр → Торговое шоссе → Салтыковка → Центр Новокосино → Носовихинское шоссе

9 янв, 11:55 • 454 просмотра, 0 за сегодня

Торговая площадь, от 100 до 300 м²
 в специализированном торговом центре «Никольский парк»
 Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Носовихинское ш., вл4 На карте

▲ Новокосино - 3 мин. на транспорте
 ■ Носовихинское шоссе, 3 км от МКАД ■ Горьковское шоссе, 7 км от МКАД

В избранное [←](#) [↻](#) [↑](#) [📄](#) [📧](#) [🔒](#) [Позвониться](#)



16 фото



от 100 до 300 м² **1 из 3** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Назначение: магазин, стройматериалы, мебель, одежда, детские товары, детский магазин, детский центр
 Первый этаж торгового центра на первой линии вечерней стороны Носовихинского шоссе.
 Торговый комплекс "Никольский Парк", 3 минуты пути на общественном транспорте от станции метро Новокосино.
 Бесплатная парковка на 300 машиномест с удобным двухполосным съездом с шоссе.
 Эксплуатационный платеж 240 руб. /м2/мес. в ставку не включен. Ставка указана за всю площадь целиком (300 м2) и может быть изменена при делении.
 Агенту бонус.

от 106 000
до 318 000 руб./мес.
 12 720 руб за м² в год

РБО
 ID 12358796
 Агентство недвижимости

+7 495 204-12-36
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

[Отзыв о сайте](#)

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

Объекты-аналоги для земельного участка

Назначение: в Видном > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Ленинском районе > Горки Ленинские рп. ш. Зеленое > Каширское шоссе > Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе > метро Домодедовская

вчера, 09:50 131 просмотр, 0 за сегодня Платное

Коммерческая земля, 1,06 га

Московская область, Ленинский городской округ, Горки Ленинские рп. ш. Зеленое [На карте](#)

Домодедовская - 15 мин. на транспорте

Каширское шоссе, 6 км от МКАД | Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе, 8 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Показать

6 фото

1.06 га **Участок поселений**
Площадь Категория

Земельный участок для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса. Оформлена дорога, асфальт до участка. Дорога, свет 30 кВт входит в стоимость участка, есть возможность увеличения мощности своя подстанция 250 кВт. Оперативный показ. Быстрый выход на сделку. Агентство MAX REALTY.
Номер лота: 2880884

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

42 900 000 ₺ ↑ ↓

40 471 699 ₺ за га

PRO
Max Realty
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 585 объектов

+7 929 655-59-16
+7 495 235-70-00

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

[Написать сообщение](#)

[Отзыв о сайте](#)

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

