



20 августа 2020 г.

Отчет об оценке №20200820-2

Заказчик: КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать»

Отчет об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59, по состоянию на 20 августа 2020 г.



Конфиденциально

20 августа 2020 г.

Внимание:

Генерального директора КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Активо двенадцать» Коротковой Юлии Алексеевны

Уважаемая Юлия Алексеевна,

В соответствии с условиями договора на проведение оценки №23122019/78 от 28 января 2020 г. и заданием на оценку №1 от 10 августа 2020 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59, по состоянию на 20 августа 2020 г.

В результате выполненных работ, справедливая стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59, по состоянию на 20 августа 2020 г. составила:

153 200 000 (Сто пятьдесят три миллиона двести тысяч) руб., округленно, без НДС, в том числе:

- Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807: **150 300 000 (Сто пятьдесят миллионов триста тысяч) руб., округленно, без НДС**
- Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829: **2 900 000 (Два миллиона девятьсот тысяч) руб., 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 несем ответственности за качество предоставляемой информации.

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

EIU	Economist Intelligence Unit	НДС	Налог на добавленную стоимость
ед. изм.	Единица измерения	р-н	Район
долл. США	Доллар США	руб.	Российский рубль
кв.	Квартал	тыс.	Тысяча
кв. м	Квадратный метр	пом.	Помещение
км	Километр	просп.	Проспект
куб. м	Кубический метр	д.	Дом
м	Метр	ул.	Улица
млн	Миллион	чел.	Человек
млрд	Миллиард	СМИ	Средства массовой информации
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики	ТЦ	Торговый центр
МЭР	Министерство экономического развития	ДС	Дополнительное соглашение
КУ	Коммунальные услуги		

	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки			
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5	Приложения	64
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки 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 с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42		

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Объект недвижимости в составе:<ul style="list-style-type: none">– Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59– Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Объект недвижимости в составе:<ul style="list-style-type: none">– Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59– Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ 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	<ul style="list-style-type: none">▶ Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Активо двенадцать»
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей 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 Объекта оценки

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

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

Вид стоимости

- ▶ Справедливая стоимость

Дата оценки

- ▶ 20 августа 2020 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты
- ▶ Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации
- ▶ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях
- ▶ Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам
- ▶ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость
- ▶ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку
- ▶ Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов
- ▶ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости

	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности		Приложения	64
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки 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 с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42		

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, 2015
- ▶ 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, 2015
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме»
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки
- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения 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 №3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам
 - 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.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	Приложения	64
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения			
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки 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 с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42		

- ▶ 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
- ▶ В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей
- ▶ 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
- ▶ 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 рыночной стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав на Объект оценки
- ▶ Оценщик не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной 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 содержаться в объявлениях с предложениями продажи / аренды объектов сравнения
- ▶ В соответствии с заданием на оценку, возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, указывать не требуется
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Оценщик 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
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 14.08.2020 г., дата оценки 20.08.2020 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло
- ▶ Документы, необходимые для проведения оценки, были предоставлены Заказчиком в электронном виде

	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	Приложения	64
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке			
▶ 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 объекта оценки 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 с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42		

Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо двенадцать» (сокращенное название – КСП Капитал УА ООО Д.У. ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать»):
 - 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

- ▶ ООО «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, г. Триоцк, Академическая пл., д. 4, этаж подвал, пом. 5, ком. 3
 - Фактический адрес: 109147, г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН: 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 775101001
 - Ответственность застрахована: полис №0991R/776/90195/19 от 27.11.2019 г. АО АльфаСтрахование, срок действия договора с «01» января 2020 г. до «31» декабря 2021 г., страховая сумма: 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей

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, и оценщика

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

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

Сведения о независимости оценщика

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

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

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

	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	Приложения	64
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки 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 с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42		

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались

	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	Приложения	64
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки 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 с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42		

<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор на проведение оценки №23122019/78 от 28 января 2020 г. и задание на оценку №1 от 10 августа 2020 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо двенадцать» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20200820-2 от 20 августа 2020 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ Объект недвижимости в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59 – Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 20 августа 2020 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 14 августа 2020 г.</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</p>	<p>▶ Не применялся</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ 134 700 000 рублей, без НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 171 700 000 рублей, без НДС</p>
<p>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</p>	<p>▶ В результате выполненных работ, справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на 20 августа 2020 г., составила: 153 200 000 (Сто пятьдесят три миллиона двести тысяч) руб., округленно, без НДС, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807: 150 300 000 (Сто пятьдесят миллионов триста тысяч) руб., округленно, без НДС – Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829: 2 900 000 (Два миллиона девятьсот тысяч) руб., округленно, НДС не облагается

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- ▶ Отчет об оценке предназначен расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Активо двенадцать». Иное использование отчета не предполагается

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик

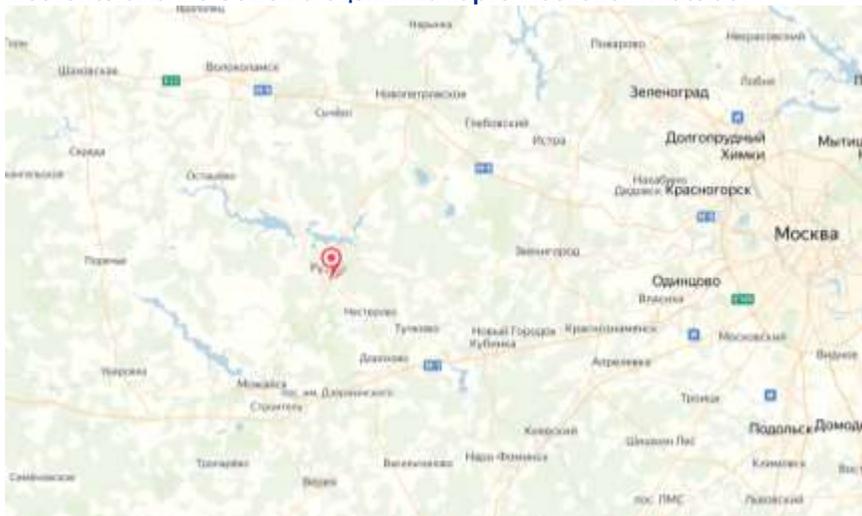


Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

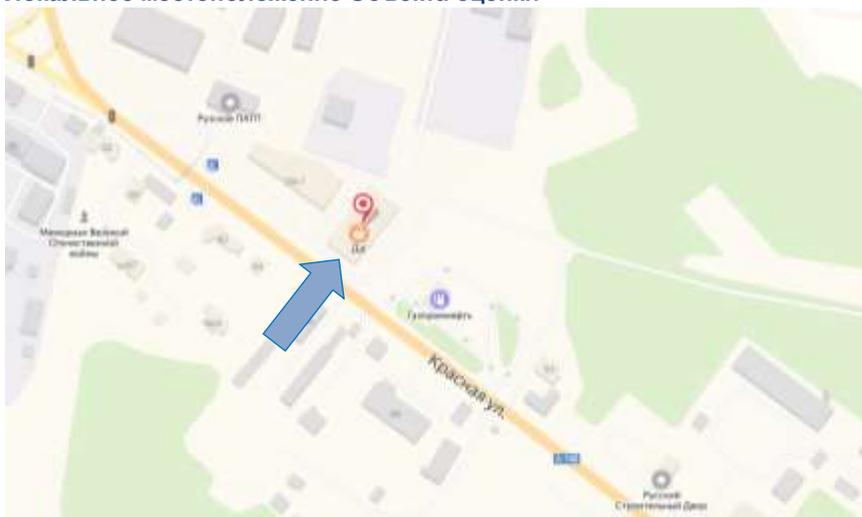
	стр.		стр.
Общая информация	1	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11	Приложения	64
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки 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 с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики 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	25		
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	26		

Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является объект недвижимости в составе:
 - Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59
 - Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная

Основные характеристики местоположения Объекта оценки

Показатель	Значение
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59
Удаленность от крупных автомагистралей	в 20 км от Минского ш., в 95 км от МКАД
Окружающая застройка	производственно-складская, жилая индивидуальная
Линия застройки	1-я линия

Источник: Анализ Исполнителя

Основные характеристики здания

Показатель	Значение
Тип здания	нежилое здание
Год постройки	2015
Материал стен	сэндвич-панели, алюминиевые витражи со стеклопакетами
Количество этажей	1
Степень технического обустройства	центральный водопровод, центральная канализация, отопление от электричества, электроосвещение
Наличие парковки	имеется

Источник: Анализ Исполнителя

Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (2/3)

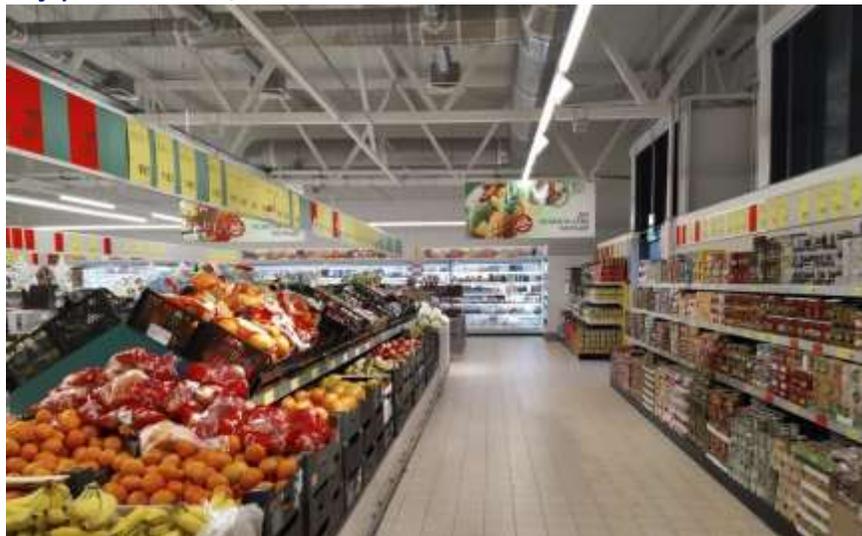
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

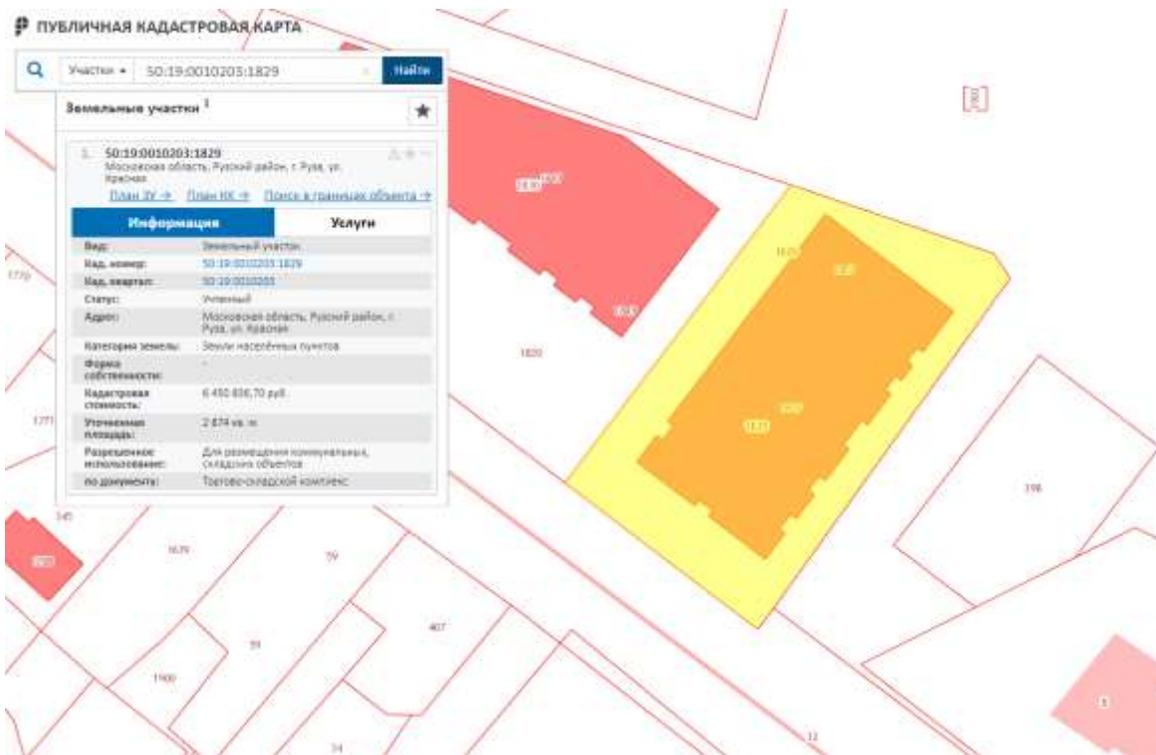
Описание Объекта оценки

Показатель	Значение
Наименование	строение №2 торгово-складского комплекса
Назначение	нежилое
Фактическое использование	в качестве торгового комплекса
Общая площадь, кв. м	1 339,3
Площадь подвала, кв. м	-
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 339,3
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-
Планировка	преобладает зальная
Высота потолка, м	6,53
Ограниченность доступа	отсутствует
Этаж	1 этаж
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии
Инженерно-техническое состояние здания	отличное
Вид права	собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости "Активо двенадцать", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 25.05.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, доверительное управление
Кадастровый номер	50:19:0010203:1807
Кадастровая стоимость, руб.	63 897 824,14
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 5
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4

Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (3/3)



Источник: Открытые источники

Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение	Рузский район, г. Руза, ул. Красная
Площадь земельного участка, кв. м	2 874,0
Площадь застройки, кв. м	1 264,0
Рельеф и форма участка	трапециевидной формы, форма участка для строительства пригодна, рельеф спокойный
Имеющиеся постройки	нежилое здание (кадастровый номер: 50:19:0010203:1807)
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	торгово-складской комплекс
Текущее использование	по назначению
Наличие инженерных коммуникаций	водопровод, канализация, электричество
Вид права	собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости "Активо двенадцать", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН от 25.05.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, сервитут, доверительное управление
Кадастровый номер	50:19:0010203:1829
Кадастровая стоимость, руб.	6 450 836,70
Балансовая стоимость, руб.	нет данных

Источник: Анализ Исполнителя, данные Компании

- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4
- ▶ Копии документов, предоставленных Заказчиком приведены в Приложении 5

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

- ▶ Выписка из ЕГРН на земельный участок от 25.05.2020 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на здание от 25.05.2020 г.
- ▶ Договор аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01.01.2016 г.
- ▶ Соглашение о замене стороны в договоре аренды недвижимого имущества от 08.06.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №1 от 20.07.2016 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №2 от 25.12.2017 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №3 от 27.12.2019 г.
- ▶ Дополнительное соглашение №4 от 12.03.2020 г.
- ▶ Кадастровый паспорт №МО-16/3В-1490302 от 06.06.2016 г.
- ▶ Техническое описание здания по состоянию на 08.07.2015 г.

Методологические основы анализа

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

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является Объект недвижимости в составе:
 - Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59
 - Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная
- ▶ Согласно ФСОН№7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, помещение относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового комплекса
- ▶ Конструктивно-планировочные решения: нежилое здание, общей площадью 1 339,3 кв. м, планировка помещений: преобладает зальная, состояние отделки: стандартная отделка в рабочем состоянии, проведения ремонта не требуется
- ▶ Местоположение Объекта оценки было охарактеризовано Исполнителем ранее, как хорошее
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка коммерческой недвижимости Московской области (анализ приведен в разделе «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование в качестве нежилого здания торгового назначения

	стр.		стр.
Общая информация	1	▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области	35
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	39
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Основные факты и выводы	18	Приложения	64
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	28		
▶ Краткая характеристика региона	31		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	33		

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2019-2024 г.

Экономические показатели	2019(Ф)	2020(О)	2021(П)	2022(П)	2023(П)	2024(П)
Индекс потребительских цен*	4,5%	4,2%	4,8%	5,2%	4,8%	4,3%
Индекс цен производителей*	2,0%	1,4%	2,8%	5,4%	5,3%	4,9%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	9,2%	1,0%	2,7%	6,0%	6,0%	6,0%

Источник: The Economist Intelligence Unit

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

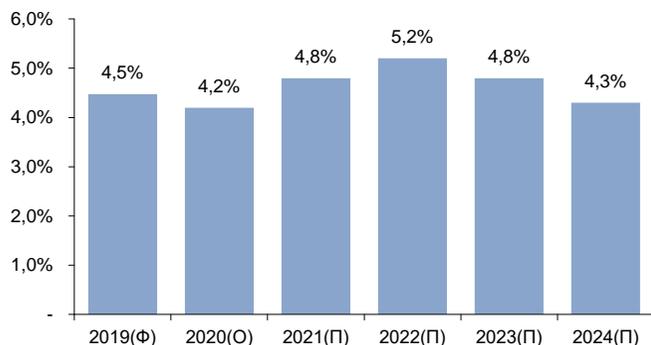
Общая информация

- Согласно данным МЭР, экономика России в 1 кв. 2020 г. продемонстрировала рост 1,8% в годовом выражении, что ниже уровня 1,9%, который ожидался в феврале 2020 г. Замедлению темпов роста ВВП поспособствовали распад первой сделки ОПЕК+, значительное снижение цен на нефть и введение режима изоляции ввиду пандемии COVID-19. Согласно данным исследования Альфа-Банка, поддерживающим фактором в 1 кв. 2020 г. являлся рост показателей розничного сектора на 4,3% относительно показателя аналогичного периода, ввиду ажиотажного потребительского спроса на фоне введения режима изоляции
- Согласно прогнозам ЦБ РФ, в 2020 г. ожидается снижение российской экономики на 4-6%. Наиболее значительное падение ожидается во 2 кв. 2020 г., на уровне 8% ВВП. В 2021 г. ЦБ РФ прогнозирует рост ВВП 2,8-4,8%, после 2021 г. ожидается возвращение к более слабому росту на уровне 1,5-3,5%. В то же время, следует отметить, что сроки возвращения экономики к докризисным показателям будут в первую очередь определяться скоростью смягчения ограничительных мер
- Согласно данным Росстата, в 1 кв. 2020 г. рост производственной активности замедлился до 1,5% относительно аналогичного показателя за 1 кв. 2019 г. Темп прироста промышленного производства снизился в основном за счет динамики выпуска продукции в добывающих производствах, в т.ч. добычи угля и прочих полезных ископаемых ввиду нехарактерно теплой погоды, а также влияния пандемии на уровень промышленного производства. Дополнительным фактором, свидетельствующем о негативных тенденциях, является снижение грузооборота транспорта, главным образом железнодорожного и трубопроводного. Согласно данным РЖД, погрузка грузов на железной дороге снизилась в марте 2020 г. на 5,5% по сравнению с мартом 2019 г. Также отмечается снижение среднесуточной экономической активности в РФ по итогам марта 2020 г. на 16%, согласно данным Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования
- Согласно прогнозам ЦБ РФ, рост инвестиций в основной капитал в феврале 2020 г. ускорился по сравнению с предыдущим месяцем и составил 2,4%. Стимулирующий эффект оказали активизация капитальных расходов федерального бюджета и

смягчение денежно-кредитных условий. В свою очередь, МЭР прогнозирует рост инвестиций в 2020 г. на уровне 4,9% по итогам года

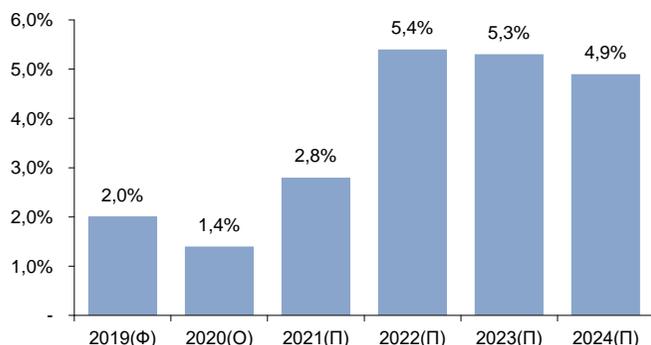
- Согласно данным Росстата, в январе-феврале 2020 г., сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 1 847,4 млрд руб. (33,9 тыс. организаций получили прибыль в размере 2 821,8 млрд руб., 18,3 тыс. организаций получили убыток на сумму 974,4 млрд руб.). В январе-феврале 2019 г. сальдированный финансовый результат (по сопоставимому кругу организаций) составлял 2 623,7 млрд руб. Снижение сальдированной прибыли на 29,6% в январе-феврале 2020 г. относительно аналогичного показателя предыдущего года связано со снижением деловой активности и потребительского спроса за соответствующий период
- Согласно данным Росстата, в марте 2020 г. инфляция ускорилась до 2,54% г/г после 2,31% г/г в феврале. Рост потребительских цен по отношению к предыдущему месяцу составил 0,6% м/м в марте после 0,3% м/м в феврале, с исключением сезонного фактора – 0,5% м/м (после 0,2% м/м с исключением сезонного фактора в феврале). Ключевыми проинфляционными факторами в марте стали ослабление рубля (на 15,9% по отношению к февралю в номинальном эффективном выражении после стабильной динамики в начале года), а также повышенный спрос в отдельных сегментах потребительского рынка. Вместе с тем, дополнительный вклад указанных факторов в годовые темпы роста потребительских цен (0,2-0,3 п.п. в марте) оказался меньше, чем в предыдущие периоды волатильности на валютном рынке. В апреле 2020 г. инфляция ожидается на уровне 0,4-0,5% м/м, что соответствует диапазону 2,6-2,7% г/г
- Согласно данным апрельского заседания ЦБ РФ, Банк России продолжит таргетировать и отслеживать инфляционные ожидания. В рамках данного заседания ЦБ РФ перешел к стимулирующей политике и принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 5,50% годовых. Для борьбы с пандемией коронавируса существенные ограничительные меры введены и в мире, и в России, что негативно отражается на экономической активности. Это создает значительное и продолжительное дезинфляционное влияние на динамику цен со стороны совокупного спроса, что компенсирует эффекты временных проинфляционных факторов, в том числе связанных с падением цены на нефть. При этом ситуация на глобальных финансовых рынках стабилизировалась после периода особенно высокой волатильности в марте. Банк России пересмотрел базовый сценарий прогноза и рассматривает переход в область мягкой денежно-кредитной политики

Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2024 гг.



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

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2019-2024 гг.



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

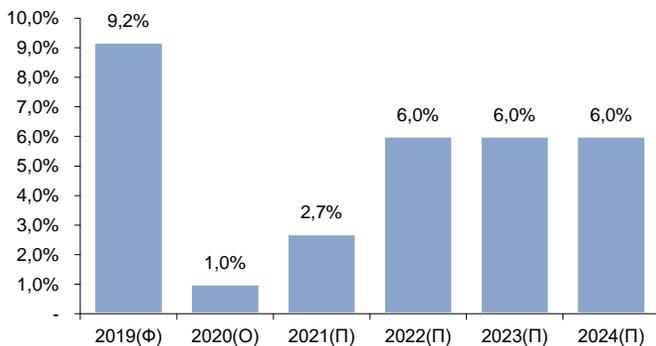
Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным Росстата, инфляция в РФ в марте 2020 г. ускорилась до 0,6% с 0,3% в феврале и с 0,4% в январе. В годовом выражении инфляция за 1 кв. 2020 г. составила 1,3%
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предусматривает, что среднегодовой темп роста потребительских цен в 2020 г. составит 4,2%, в 2021 г. – 4,8%, что сопоставимо к целевым уровнем инфляции Банка России, равному 4,0%
- ▶ Согласно данным Росстата, цены производителей в 1 кв. 2020 г. снизились на 1,7% относительно аналогичного показателя в 2019 г. Снижение цен производителей наблюдается в сегменте добычи полезных ископаемых – минус 7,5% в 1 кв. 2020 г. относительно 1 кв. 2019 г. и в обрабатывающем производстве – минус 0,6%. Рост цен производителей наблюдается в таких сегментах, как обеспечение электроэнергией – 2,6% и водоснабжение – 6,1%
- ▶ По данным The Economist Intelligence Unit, в 2020 г. ожидается рост цен производителей на уровне 1,4% против аналогичного показателя за 2019 г., составившего 2,0%. После пиковых показателей 2022 г. на уровне 5,4%, ожидается замедление роста до 5,3% и 4,9% в 2023 г. и 2024 г. соответственно

Платежный баланс

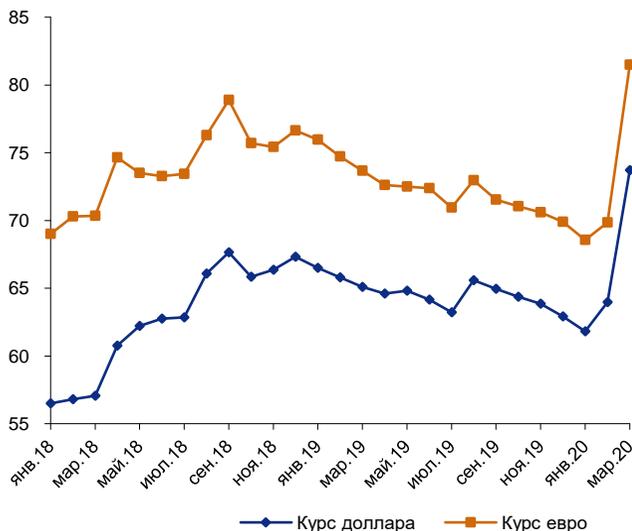
- ▶ МЭР, подводя итоги 2019 г. отмечает, что профицит счета текущих операций составил 70,6 млрд долл. США, сократившись на 42,9 млрд долл. США по сравнению с 2018 г. преимущественно за счет снижения мировых цен на энергоносители
- ▶ По данным Банка России, профицит счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации в январе-марте 2020 г. снизился более чем на треть, до 21,7 млрд долл. США (33,6 млрд долл. США в 1 кв. 2019 г.). Определяющим стало сокращение сальдо торгового баланса за счет снижения экспортных поставок энергоносителей на фоне негативной ценовой конъюнктуры на мировых сырьевых рынках при сохранении на сопоставимом уровне товарного импорта. Ухудшение экономической ситуации повлияло и на внешнюю торговлю услугами: по итогам квартала, по данным Банка России, сократился как экспорт, так и импорт услуг, при этом наиболее значительно снизились объемы импорта транспортных услуг и услуг по статье «поездки»
- ▶ Международные резервы Российской Федерации в январе-марте 2020 г. увеличились на 5,0 млрд долл. США (18,6 млрд долл. США в 1 кв. 2019 г.) главным образом за счет приобретения иностранной валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила
- ▶ В марте 2020 г. ЦБ РФ понизил ключевую ставку до 5,5%. Согласно данным пресс-релиза Банка России, на рынке существует два типа ценовых факторов – повышательные, обусловленные пока нереализованным эффектом переноса валютного курса в цены при отмечаемых участниками рынка рисках сбоев логистических цепочек и понижательные, ввиду сокращения внутреннего и внешнего спроса, определяемые пандемией коронавируса. В рамках своего решения ЦБ РФ оценивает ценовое давление вниз как более высокий риск для экономики. По итогам года ЦБ РФ ожидает инфляцию на уровне 3,8-4,8% годовых

Прогноз роста номинальной заработной платы в России в 2019-2024 гг.



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

Курсы доллара США и евро в 2018-1 кв. 2020 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ По данным EIU, в 2019 г. рост номинальной среднемесячной заработной платы составил 9,2% против аналогичного показателя в 2018 г., равного 10,9%. В 2020 и 2022 гг. рост номинальных заработных плат замедлится до 1,0% и 2,7% соответственно, в то время как в 2022-2024 гг. ожидается стабилизация на уровне 6,0%
- ▶ Согласно отчету МЭР о картине деловой активности за 1 кв. 2020 г., ввиду сохранения безработицы на низких уровнях (уровень безработицы в марте 2020 г. – 4,5%) заработные платы в январе-феврале 2020 г. показывали рост. Среднемесячная номинальная заработная плата в феврале увеличилась на 8,1% г/г (после 9,1% г/г в январе), реальная – на 5,7% г/г (6,5% г/г месяцем ранее). В номинальном выражении рост среднемесячной заработной платы составил 8,8% г/г, в реальном – 6,3% г/г
- ▶ Согласно данным Росстата, реальные располагаемые денежные доходы населения в 1 кв. 2020 г. снизились на 0,2% в годовом выражении против роста на 1,1% в 4 кв. 2019 г.
- ▶ Согласно данным Федеральной службы государственной статистики, в номинальном выражении среднедушевые доходы населения в 1 кв. 2020 г. составили 31 246 руб. и увеличились на 3,3% по сравнению с показателем на 1 кв. 2019 г.

Валютный курс

- ▶ Средний номинальный курс доллара к рублю в 1 кв. 2020 г. составил 66,63 руб. против 65,74 руб. в 1 кв. 2019 г. Средний номинальный курс евро к рублю в 1 кв. 2020 г. составил 73,41 руб. против 74,68 руб. в 1 кв. 2019 г.
- ▶ По состоянию на 1 мая 2020 г. курс доллара составил 72,7263 руб./долл., а курс евро – 79,1189 руб./евро
- ▶ Вследствие таких фундаментальных факторов, как положительное сальдо счета текущих операций и рост котировок нефти, в течение 2019 г. наблюдалось укрепление национальной валюты. В то же время, в 2020-2021 гг. смягчение денежно-кредитной политики (в апреле 2020 г. ЦБ РФ снизил ключевую ставку до 5,5%, а также дал сигнал о возможности дальнейшего снижения ставки), что может привести к ослаблению рубля. Дополнительными факторами к ослаблению рубля являются снижение цен на нефть в марте-апреле 2020 г. и введение ограничительных мер для борьбы с пандемией, заморозивших деловую активность

В 1 кв. 2020 г. наблюдается снижение деловой активности в России и по всему миру в связи с глобальной пандемией и принятыми мерами по изоляции населения. Дополнительное давление на российскую экономику продолжает оказывать снижение цен на рынке нефти, несмотря на новые договоренности о снижении объемов добычи в рамках ОПЕК+. Таким образом, по итогам 2020 г. ЦБ РФ ожидает снижение ВВП РФ в годовом выражении на 4-6%

Краткая характеристика региона (1/2)

Герб Московской области



Источник: Открытые источники

Схема Московской области



Источник: Открытые источники

Основная информация

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

- ▶ Климат: умеренно континентальный

Экономика

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

- ▶ 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

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (1/2)

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

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
- ▶ Объектом оценки является Объект недвижимости в составе:
 - Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59
 - Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как нежилое здание торгового назначения

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 единицы 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
- 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 справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, табл. 168, стр. 289, табл. 178), средняя величина скидки при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет минус 9,8%, при аренде среднее значение - минус 8,0%

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

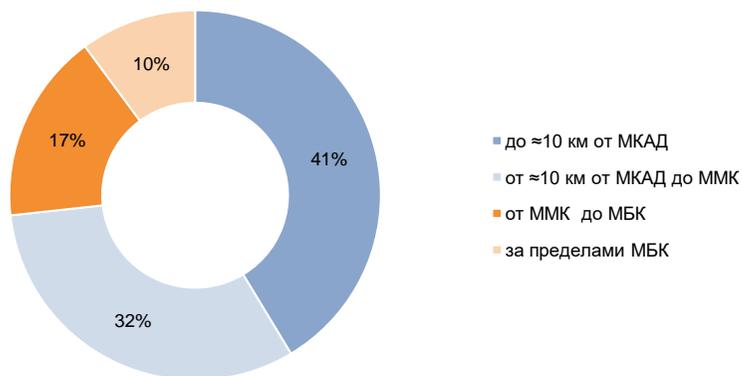
Источник: Анализ Исполнителя

- 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:

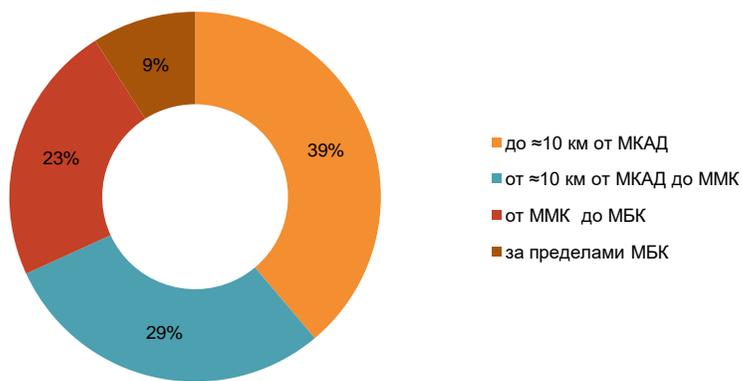
- Удаленность от МКАД
 - Расположение относительно красной линии
 - Площадь объекта
 - Соотношение площадей
 - Тип парковки
 - Уровень отделки
 - Инженерно-техническое состояние здания
 - Площадь земельного участка
 - Качество передаваемых прав на земельный участок
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

Распределены предложений по продаже ПСН в Московской области в разрезе экономической зоны



Источник: ООО «ПФК»

Распределены предложений по аренде ПСН в Московской области в разрезе экономической зоны



Источник: ООО «ПФК»

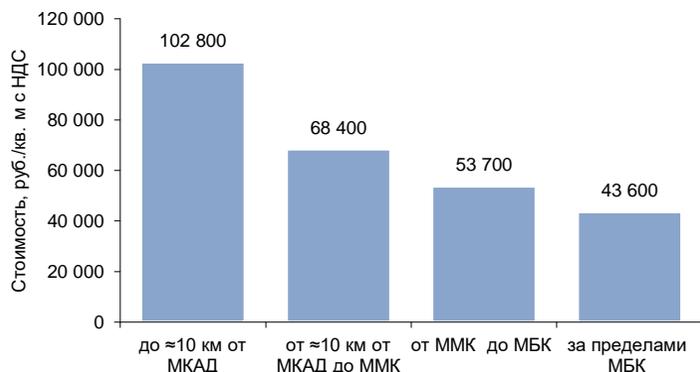
Предложение

- ▶ По данным компании ООО «ПФК», 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 и помещений торгового назначения в Московской области будут рассматриваться в разрезе указанных выше экономических зон
- ▶ За последние три месяца 2019 г. рынок качественной торговой недвижимости Московского региона пополнился тремя новыми объектами: «Аквадель Пушкино», «Ангара» и Novaya Riga Outlet Village. Всего по итогам 2019 г. было введено семь торговых центров общей арендопригодной площадью 225,8 тыс. кв. м, что на 15% выше показателя 2018 г.
- ▶ Суммарный объем предложения качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках увеличился до 7 361 тыс. кв. м. В свою очередь, обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона составила 584 кв. м на 1 000 жителей
- ▶ В 2019 г. по географическому распределению большинство торговых объектов было открыто за пределами МКАД (87%), остальные 13% расположились между ТТК и МКАД
- ▶ Также стоит отметить, что Московский регион по-прежнему является актуальным для строительства девелоперами специализированных торговых объектов, в частности аутлетов. Так, например, девелоперская компания «Диона» открыла в 4 кв. 2019 г. торговый центр на Новой Риге Novaya Riga Outlet Village (28,0 тыс. кв. м), также планируются к открытию в 2020 г. два новых аутлета – The Outlet Moscow (19,4 тыс. кв. м) и Vnukovo Premium Outlet (12,0 тыс. кв. м)
- ▶ С точки зрения географического распределения объектов в 2020 г. лишь 3% всех арендопригодных площадей новых объектов, запланированных к открытию, расположены в пределах ТТК. Объекты, расположенные между ТТК и МКАД, составят 85% от объема запланированного ввода, а проекты за МКАД – 12%

Спрос

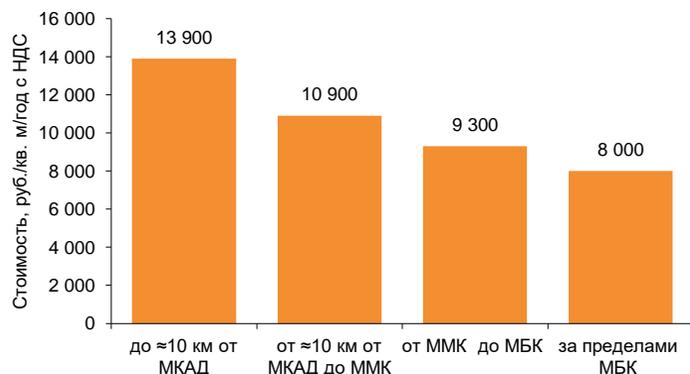
- ▶ По данным компании Colliers, в 2019 г. показатель вакантности находится на стабильном уровне, увеличившись в 3 кв. 2019 г. на 0,1 п.п., по сравнению с 2 кв. 2019 г. и достигнув показателя в 8,6%, что обусловлено вводом в 3 кв. 2019 г. новых объектов с суммарной площадью GLA 23,6 тыс. кв. м; новый объем предложения, поступивший на рынок, привел к небольшому росту вакантности. Таким образом, в текущем году мы наблюдаем смену понижающего тренда, наблюдавшегося со 2 пол. 2016 г. стабильным уровнем вакантности. Баланс рынка достигнут за счёт замедления спроса со стороны ритейлеров. В 2019 г., в силу существенного роста количества площадей открываемых торговых объектов, вакантность стабилизировалась

Коммерческие условия продажи ПСН в Московской области в разрезе экономической зоны



Источник: ООО «ПФК»

Коммерческие условия аренды ПСН в Московской области в разрезе экономической зоны



Источник: ООО «ПФК»

- ▶ Количество иностранных брендов, открывших свои первые магазины в России с за 9 мес. 2019 г. составило 21, что на 1 меньше, чем за аналогичный период предыдущего года. 5 брендов выбрали для открытия первого магазина формат «корнер» или «магазин в магазине», обеспечивая себе гарантированный трафик. Крупные ритейлеры уточнили программы обновления форматов «Пятерочка» открыла в Москве в 3 кв. 2019 г. первый магазин с новой концепцией, предполагающей увеличенную площадь под размещение свежих овощей и фруктов, наличие пекарни, увеличенный отдел готовой продукции, а также отдельную зону кафе. Сеть «Дикси» в июле 2019 г. открыла в Москве магазин в новом формате с пекарней и отдельной зоной для овощей, фруктов и молочных продуктов, а также зоной для промо-акций. «Шоколадница» также ввела новый формат -магазины Grab & Go под вывеской Shoko Coffee, в которых еда и напитки преимущественно продаются навынос, а столики внутри являются дополнительным сервисом.
- ▶ Зарубежные бренды, проявляют некоторую осторожность: количество брендов вышедших на рынок в предыдущем 2018 г. является минимальным с 2013 г. Тем не менее, баланс между количеством новых брендов, вышедших на рынок и количеством ушедших с него (в 2017 г. и 2018 г., превышение в 5,0 и 3,4 раза, соответственно) свидетельствует о положительной оценке зарубежными ритейлерами перспектив российского рынка.

Коммерческие условия

- ▶ В течение 3 кв. 2019 г. уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ не претерпел значительных колебаний и в целом остался в прежнем ценовом диапазоне. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 тыс. руб./кв. м/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов

Прогноз

- ▶ По данным компании Colliers, в 2020 г. в связи с переносом ряда открытий ожидаются более высокие показатели ввода в Москве и городах-спутниках. По прогнозам, объем ввода увеличится до 424 тыс. кв. м, что превышает показатель 2019 г. на 44% и вдвое выше объема, введенного в 2018 г. (192 тыс. кв. м). Крупнейшими объектами, заявленными на этот год, являются «Остров Мечты» (190 тыс. кв. м) и МФК KVARTAL WEST (68 тыс. кв. м), а также ТПУ «Селигерская» (торговая часть) (48 тыс. кв. м)
- ▶ Кроме того, стоит отметить активное развитие торговых комплексов районного формата. Только на 1 кв. 2020 г. запланировано к открытию 5 реконструированных кинотеатров суммарной площадью 28,7 тыс. кв. м (GLA). Программа реконструкции 39 советских кинотеатров реализуется девелоперской компанией ADG Group при поддержке правительства Москвы. Один обновленный проект Москва уже увидела в 4 кв. 2019 г. – «Ангара» с площадью 6,2 тыс. кв. м (GLA)
- ▶ Увеличение объемов ввода торговых площадей (+18% по сравнению с 2018 г.) привело к незначительному росту вакантности на московском рынке – ее уровень на конец 2019 г. составил 9,1% (против 8,6% в 2018 г.). Ожидается, что в 2020 г. ситуация стабилизируется на текущем уровне

Сводные данные рынка купли продажи

Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Торговое назначение			ПСН		
		Мин. знач. (руб./кв. м)	Макс. знач. (руб./кв. м)	Среднее значение (руб./кв. м)	Мин. знач.(руб./кв. м)	Макс. знач.(руб./кв. м)	Среднее значение (руб./кв. м)
до ≈10 км от МКАД	Север	60 000	220 000	103 200	40 000	184 600	85 300
	Северо-восток	31 100	244 400	101 300	30 000	170 000	92 000
	Восток	44 500	289 100	103 500	31 900	184 300	89 200
	Юго-восток	30 800	290 800	125 600	42 100	212 500	112 900
	Юг	44 500	263 000	127 700	39 100	175 800	102 000
	Юго-запад	47 600	287 300	137 700	45 000	224 500	122 100
	Запад	41 900	258 900	137 700	48 000	200 000	115 300
	Северо-запад	45 000	280 600	130 800	41 900	168 800	103 300
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	39 900	175 000	81 000	30 000	101 400	68 000
	Северо-восток	30 400	176 200	77 200	24 900	113 800	63 400
	Восток	25 000	154 400	71 200	21 000	115 000	60 200
	Юго-восток	23 300	181 400	83 500	26 100	120 000	66 700
	Юг	33 000	177 500	95 900	36 800	119 000	73 400
	Юго-запад	25 000	164 600	79 900	23 200	135 000	68 700
	Запад	29 200	162 300	79 300	24 000	102 000	59 900
	Северо-запад	23 400	250 000	93 300	30 600	142 700	87 200
от ММК до БМК	Север	24 500	120 000	63 800	22 700	82 100	50 700
	Северо-восток	19 000	139 200	64 900	25 000	86 000	53 200
	Восток	11 900	141 300	54 000	22 600	83 300	45 400
	Юго-восток	13 200	132 600	57 800	24 000	111 100	54 400
	Юг	15 000	140 500	61 000	17 800	95 200	54 900
	Юго-запад	16 400	127 400	65 400	16 500	107 700	56 100
	Запад	20 800	124 600	64 800	30 000	104 000	53 600
	Северо-запад	17 900	133 300	63 000	20 000	108 900	61 200
за пределами БМК	Север	19 900	103 200	57 800	24 800	103 200	49 800
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	11 600	89 600	48 700	18 300	89 300	41 300
	Юго-восток	15 900	125 200	53 100	20 300	108 500	48 700
	Юг	11 200	137 800	51 700	20 000	111 100	47 800
	Юго-запад	15 600	101 000	51 000	16 400	80 000	38 900
	Запад	15 500	120 000	41 500	17 000	75 700	34 800
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Сводные данные рынка аренды

		Торговое назначение			ПСН		
Экономическая зона МР	Направления от МКАД	Мин. знач. (руб./кв. м/год)	Макс. знач. (руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)	Мин. знач.(руб./кв. м/год)	Макс. знач.(руб./кв. м/год)	Среднее значение (руб./кв. м/год)
до ≈10 км от МКАД	Север	6 000	60 000	20 700	6 000	28 800	13 700
	Северо-восток	4 200	60 000	19 400	5 000	24 000	12 900
	Восток	4 800	58 300	19 800	5 700	24 000	12 400
	Юго-восток	8 000	54 000	23 500	6 000	24 000	13 300
	Юг	7 000	75 200	22 400	5 400	30 000	14 400
	Юго-запад	7 200	66 000	22 600	7 700	30 000	15 500
	Запад	6 500	60 000	22 200	5 400	31 500	14 800
	Северо-запад	6 000	60 000	20 300	6 000	30 000	14 100
от ≈10 км от МКАД до ММК	Север	3 900	39 600	15 100	3 900	18 800	9 500
	Северо-восток	5 800	36 000	13 600	4 500	18 600	10 000
	Восток	4 100	27 000	11 200	3 500	18 000	9 900
	Юго-восток	6 000	43 200	12 900	6 000	18 000	10 400
	Юг	5 000	30 000	17 500	4 200	24 000	11 200
	Юго-запад	4 800	30 000	15 300	3 600	24 000	11 500
	Запад	3 600	38 400	14 000	3 000	22 000	10 500
	Северо-запад	4 500	42 000	17 800	6 000	24 000	13 800
от ММК до БМК	Север	2 900	24 000	9 300	3 600	13 000	7 800
	Северо-восток	3 300	31 800	13 100	4 000	18 000	9 600
	Восток	3 000	30 000	10 000	3 500	15 000	8 500
	Юго-восток	3 000	28 000	10 800	3 000	18 000	9 600
	Юг	3 000	32 000	9 500	3 600	18 000	9 100
	Юго-запад	3 500	28 000	12 200	4 800	18 000	10 000
	Запад	3 600	30 000	11 500	4 800	18 200	9 500
	Северо-запад	3 600	30 000	10 500	3 700	18 000	9 900
за пределами БМК	Север	2 500	24 000	8 300	2 400	14 000	7 400
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-
	Восток	3 500	24 000	9 500	3 500	12 000	7 300
	Юго-восток	2 800	30 000	11 300	3 000	17 800	8 900
	Юг	3 000	27 600	9 200	3 600	18 000	8 700
	Юго-запад	3 600	25 800	9 200	3 600	14 300	8 300
	Запад	3 600	28 600	8 600	4 000	12 500	7 400
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-

Источник: ООО «ПФК»

Предложения по продаже торговых помещений Московской области

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Сергиев Посад, улица 1-я Рыбная, 19	6 208,0	650 000 000	104 704	https://www.cian.ru/sale/commercial/222252481
Орехово-Зуево, улица Крупской, 19	592,0	73 260 000	123 750	https://www.cian.ru/sale/commercial/155439378
Сергиев Посад, Центральная улица, 1А	620,0	75 000 000	120 968	https://www.cian.ru/sale/commercial/219191828
Сергиев Посад, проспект Красной Армии, 3/2	590,0	75 000 000	127 119	https://www.cian.ru/sale/commercial/199594691
Наро-Фоминск, проезд Туннельный, 7А	837,0	77 000 000	91 995	https://www.cian.ru/sale/commercial/217411434
Орехово-Зуево, Центральный бульвар, 5	1 015,9	125 000 000	123 044	https://www.cian.ru/sale/commercial/215266462
Чехов, улица Мира, 2А	1 588,0	139 000 000	87 531	https://www.cian.ru/sale/commercial/208784926
Московская область, Чехов городской округ, Чехов, улица Мира, 2А	1 598,0	140 000 000	87 610	https://www.cian.ru/sale/commercial/218202708
Сергиев Посад, Новоугличское шоссе, 58Б	5 611,0	499 000 000	88 932	https://www.cian.ru/sale/commercial/217397130
Сергиев Посад, площадь Вокзальная, 1б	5 663,0	700 000 000	123 609	https://www.cian.ru/sale/commercial/217397128
Чехов, Симферопольское шоссе, 1	19 341,0	1 900 000 000	98 237	https://www.cian.ru/sale/commercial/14571929
Минимальное значение			87 531	
Максимальное значение			127 119	
Среднее значение			107 045	

Источник: анализ Исполнителя

Примечание: объявления не анализировались по критерию включения НДС в стоимость продажи

Анализ рынка торговых помещений в Московской области, проведенный Исполнителем, показал, что стоимость продажи для данных объектов составляет от 87 531 до 127 119 руб./кв. м

Среднее значение составило 107 045 руб./кв. м

Предложения по аренде торговых помещений Московской области				
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес.	Стоимость, руб./кв. м/год	Источник
Сергиев Посад, проспект Красной Армии, 232	540,0	810 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/236228336
Сергиев Посад, проспект Красной Армии, 232	1 980,0	2 970 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/236232838
Чехов, Губернский мкр, улица Земская, 23А	500,0	280 000	6 720	https://www.cian.ru/rent/commercial/202301516
Сергиев Посад, проспект Красной Армии, 52	1 401,7	741 200	6 345	https://www.cian.ru/rent/commercial/236256432
Клин, Ленинградское шоссе, 55	1 200,0	756 000	7 560	https://www.cian.ru/rent/commercial/216764023
Воскресенск, Новлянский мкр, улица Кагана, 17	885,0	800 188	10 850	https://www.cian.ru/rent/commercial/228883757
Воскресенск, Железнодорожная улица, 18А	616,0	850 000	16 558	https://www.cian.ru/rent/commercial/227707444
Одинцовский городской округ, пос. Новый Городок, 41	994,1	396 646	4 788	https://www.cian.ru/rent/commercial/225611518
Сергиев Посад, проспект Красной Армии, 52	1 088,0	652 800	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/193725664
Сергиево-Посадский го пос. Мостовик, 3А	1 250,0	700 000	6 720	https://www.cian.ru/rent/commercial/221632833
Воскресенск, Лопатинский мкр	1 374,0	961 800	8 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/226701269
д. Манушкино, улица Симферопольская, 4	1 500,0	1 200 000	9 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/238727913
Дмитров, Профессиональная улица, 5В	1 500,0	4 500 000	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/239161130
Коломна, улица Ленина, 86	7 546,0	5 885 880	9 360	https://www.cian.ru/rent/commercial/217639090
Минимальное значение			4 788	
Максимальное значение			36 000	
Среднее значение			11 864	

Источник: анализ Исполнителя

Примечание: объявления не анализировались по критерию включения НДС в арендную ставку

Анализ рынка торговых помещений в Московской области, проведенный Исполнителем, показал, что величина арендной ставки для данных объектов составляет от 4 788 до 36 000 руб./кв. м/год

Среднее значение составило 11 864 руб./кв. м/год

Предложения о продаже коммерческой земли в Московской области					
Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Ссылка на объявление	
Тучково рп, улица Восточная	2 000	4 100 000	2 050	https://www.cian.ru/sale/commercial/213323838	
Коломна, Малинское шоссе, 2-й км, 21	2 000	3 700 000	1 850	https://www.cian.ru/sale/commercial/237608575	
Воскресенск, Лопатинский мкр	2 400	1 100 000	458	https://www.cian.ru/sale/commercial/196488554	
Клин, Керамический проезд, 15Ак5	2 000	2 000 000	1 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/226315338	
Дружба садовое товарищество, 7-я линия, 147	5 000	2 250 000	450	https://www.cian.ru/sale/commercial/223384127	
Волоколамский городской округ, д. Хворостинино	3 800	3 500 000	921	https://www.cian.ru/sale/commercial/206086228	
Чехов городской округ, Баранцевский тер.	5 000	3 900 000	780	https://www.cian.ru/sale/commercial/236994432	
Воскресенск, Колыберево мкр, улица Дзержинского, 26	4 950	4 000 000	808	https://www.cian.ru/sale/commercial/235285487	
Чехов городской округ, д. Манушкино	2 000	4 000 000	2 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/153848735	
с. Новоселки, Новоселки промзона	5 297	4 237 600	800	https://www.cian.ru/sale/commercial/227960027	
Дмитров, улица Березовая	2 000	5 000 000	2 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/150306132	
Дмитровский городской округ, с. Жестылево, 21А	2 000	6 000 000	3 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/239323296	
Воскресенск, Лопатинский мкр, улица Маркина, 29	3 690	7 000 000	1 897	https://www.cian.ru/sale/commercial/225454023	
Чехов городской округ, д. Костомарово	5 000	12 000 000	2 400	https://www.cian.ru/sale/commercial/138733557	
Наро-Фоминск, тупик Тургеневский	4 000	15 000 000	3 750	https://www.cian.ru/sale/commercial/197169091	
Тучково рп	2 800	16 500 000	5 893	https://www.cian.ru/sale/commercial/234860799	
Сергиево-Посадский городской округ, д. Назарьево	2 674	35 000 000	13 089	https://www.cian.ru/sale/commercial/193277555	
Наро-Фоминск, улица Московская, 13А	4 800	35 700 000	7 438	https://www.cian.ru/sale/commercial/214232220	
Коломна, Гранатная улица	3 000	40 000 000	13 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/235099121	
Минимальное значение			450		
Максимальное значение			13 333		
Среднее значение			3 390		

Источник: анализ Исполнителя

Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения в Московской области, проведенный Исполнителем, показал, что стоимость продажи для данных объектов составляет от 450 до 13 333 руб./кв. м

Среднее значение составило 3 390 руб./кв. м

	стр.		стр.
Общая информация	1	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	50
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	▶ Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом	59
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	62
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13	Приложения	64
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки 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 с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке			
▶ Общая методология определения справедливой стоимости	43		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	49		

Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (135-ФЗ)
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

- ▶ Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
- ▶ Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО №2

- ▶ Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
- ▶ Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
- ▶ Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
- ▶ Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Термины и определения, используемые в отчете

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

Подходы к оценке (ФСО №1)

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

Виды стоимости (135-ФЗ)

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

Основные этапы оценки (ФСО №1)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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

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

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

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

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

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

$P_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя ($P_{дев}$)

▶ 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 методов прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

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

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

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

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

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

Сравнительный подход

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

Доходный подход

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

Методология оценки прав на земельные участки

- ▶ В соответствии с Методическими рекомендациями Минимущества РФ (№2314-р от 31.07.2002 и №1102-р 10.04.2003 г.) для определения рыночной стоимости прав на земельные участки принято использовать шесть методов оценки
- ▶ Эти методы реализуются в рамках сравнительного и доходного подходов
- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода
 - **Метод сравнения продаж.** Данный метод применяется как для застроенных, так и незастроенных земельных участков
 - **Метод распределения.** Данный метод применяется для застроенных земельных участков
 - **Метод выделения.** Данный метод применяется для застроенных земельных участков
- ▶ Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода
 - **Метод капитализации дохода.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков в том случае, если есть возможность получения земельной ренты от анализируемых земельных участков
 - **Метод остатка.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, если существует возможность застройки анализируемых земельных участков улучшениями, приносящими доход
 - **Метод предполагаемого использования.** Данный метод применяется для застроенных и незастроенных земельных участков, при возможности использования земельных участков другим способом, приносящим доход
- ▶ Элементы затратного подхода используются в методе остатка и методе выделения при расчете стоимости воспроизводства/замещения улучшений земельного участка

Методы определения стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

- ▶ **Метод сравнения продаж** является наиболее простым и эффективным методом оценки, может использоваться для оценки и фактически свободной, и предположительно вакантной земли; позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж аналогов

Условия применения метода сравнения продаж

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

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

Условия применения метода распределения

- ▶ Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными
- ▶ **Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию
- ▶ Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов сравнения объектов
- определение отличий каждого аналога от Объекта оценки
- расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка

Условия применения метода выделения

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

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

Методы определения стоимости земельных участков в рамках доходного подхода

- ▶ **Метод остатка.** Процедура определения стоимости земельного участка методом остатка состоит из следующих основных этапов:
 - расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка
 - расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы
 - расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений
 - расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени
 - расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты

Условия применения метода остатка

- ▶ Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход
- ▶ **Метод капитализации дохода** основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок
- ▶ В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может капитализироваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы

Условия применения метода капитализации дохода

- ▶ России в аренду, главным образом, сдаются земли государственного и муниципального фонда, и величина арендной платы рассчитывается в соответствии с нормативной ценой земли, не эквивалентной ее рыночной стоимости. В настоящее время предпринимаются попытки аренды земель по ее рыночной стоимости, но еще рано говорить об объективности результатов практического применения метода капитализации земельной ренты
- ▶ **Метод предполагаемого использования** также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности
- ▶ Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок. Данный метод еще называется методом дисконтированных денежных потоков, методом развития территории и методом разбивки на участки

Условия применения метода предполагаемого использования

- ▶ Данный метод оценки рыночной стоимости земли целесообразно проводить в случаях, когда данных о продажах незастроенных земельных, но имеются рыночные данные о вероятных ценах продажи застроенных участков или расположенных на них объектов
- ▶ Метод предполагаемого использования также может использоваться для оценки инвестиционной стоимости земли, то есть стоимости, при которой доход от приобретения земельного участка соответствует норме интереса, установленной инвестором, или стоимости, удовлетворяющей требования инвестора к доходности конкретного проекта

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

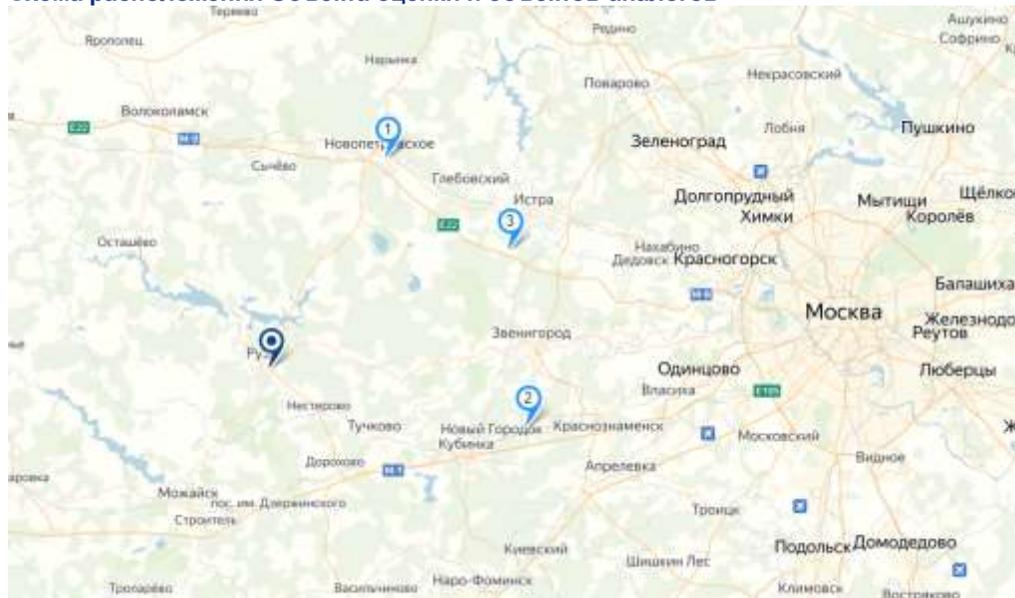
▶ Сравнительный подход

- 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 рынка торговой недвижимости г. Москвы»), 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 рынка Объекта оценки»), 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 прямой капитализации

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки (б/н) : Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59

Объект-аналог №1 (метка 1) : Московская область, Истра городской округ, Нововетровское село, ул. Советская, 91

Объект-аналог №2 (метка 2) : Московская область, Одинцовский городской округ, Часцы поселок, 17А

Объект-аналог №3 (метка 3) : Московская область, Истра городской округ, Давыдовское деревня

Определение справедливой стоимости Объекта оценки

► Объектом оценки является объект недвижимости в составе:

- Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59
- Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829, расположенный по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная

► Далее приведено описание расчета справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

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

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59	Московская область, Истра городской округ, Новопетровское село, ул. Советская, 91	Московская область, Одинцовский городской округ, Часцы поселок, 17А	Московская область, Истра городской округ, Давыдовское деревня
Удаленность от МКАД, км	от ММК (А-107) до МБК (А-108) / Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108) / Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108) / Юго-запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108) / Запад
Общая площадь, кв. м	1339,3	400,0	1 165,0	1 105,5
Площадь подвала, кв. м -	-	-	582,5	-
Площадь цоколя, кв. м -	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 339,3	400,0	582,5	1 105,5
Площадь выше 1-го этажа, кв. м -	-	-	-	-
Тип объекта	нежилое здание (ОСЗ)	нежилое здание (ОСЗ)	нежилое здание (ОСЗ)	нежилое здание (ОСЗ)
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии	стандартная отделка в рабочем состоянии
Инженерно-техническое состояние здания	отличное	отличное	хорошее	отличное
Площадь земельного участка, кв. м	2 874,0	700,0	1 092,0	1 200,0
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	аренда
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж, подвал	1 этаж
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется

Источники: Анализ Исполнителя

Краткая характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Дата предложения	20.08.2020	20.08.20	20.08.20	20.08.20
Цена за объект, руб., с НДС		50 000 000	128 600 000	142 000 000
Удельная цена, руб./кв. м, с НДС		125 000	110 386	128 449
Контакты		7 926 537-14-23	7 985 051-80-30 Роман Андреевич Иванов	7 495 374-90-77 Malina Property
Источник*		https://afy.ru/novopetrovskoe/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000150838	https://afy.ru/odincovskiy-rayon-chascy/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000306875	https://www.cian.ru/sale/commercial/227913992/

Источники: Анализ Исполнителя

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

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена, руб./кв. м, с НДС		125 000	110 386	128 449
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на качество передаваемых прав, %		-	-	-
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
Особые условия	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка на особые условия, %		-	-	-
Дата предложения	20.08.2020	20.08.20	20.08.20	20.08.20
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на тип цены, %		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Местоположение	Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59	Московская область, Истра городской округ, Новопетровское село, ул. Советская, 91	Московская область, Одинцовский городской округ, Часцы поселок, 17А	Московская область, Истра городской округ, Давыдовское деревня
Экономическая зона и направление от МКАД	от ММК (А-107) до МБК (А-108) / Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108) / Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108) / Юго-запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108) / Запад
Корректировка на местоположение, %		-	-1,0%	-

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расположение относительно красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	1 339,3	400,0	1 165,0	1 105,5
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-14,0%	-	-
Тип объекта	нежилое здание (ОСЗ)	нежилое здание (ОСЗ)	нежилое здание (ОСЗ)	нежилое здание (ОСЗ)
<i>Корректировка на тип объекта, %</i>		-	-	-
Соотношение площадей:				
Площадь подвала, кв. м -		-	582,5	-
Площадь цоколя, кв. м -		-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 339,3	400,0	582,5	1 105,5
Площадь выше 1-го этажа, кв. м -		-	-	-
<i>Корректировка на этажность, %</i>		-	16,0%	-
Тип парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка на тип парковки, %</i>		-	-	-
Уровень отделки	стандартная отделка в рабочем состоянии			
<i>Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м</i>		-	-	-
Инженерно-техническое состояние здания	отличное	отличное	хорошее	отличное
<i>Корректировка на инженерно-техническое состояние здания, %</i>		-	9,0%	-
Площадь земельного участка, кв. м	2 874,0	700,0	1 092,0	1 200,0
<i>Корректировка на площадь земельного участка к удельной стоимости объекта-аналога, руб./кв. м</i>		399	1 218	1 068

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Качество передаваемых прав на земельный участок	собственность	собственность	собственность	аренда
<i>Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок, %</i>		-	-	4,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м с НДС		100 374	129 722	125 304
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета корректировки на торг), %</i>		14%	27%	5%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,223	0,118	0,660
Средневзвешенное значение, руб./кв. м с НДС		120 274		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб., округленно, с НДС		161 080 000		
Справедливая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб. НДС не облагается		2 900 000		
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. с НДС		158 180 000		
Справедливая стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб. без НДС		131 800 000		
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС		134 700 000		

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Корректировка была основана на статистических рыночных данных по состоянию на 01.04.2020 г., опубликованных на интернет-портале Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2142-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2020-goda>). Величина скидки на торг (для группы Б) составила минус 7%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 расположены от ММК (А-107) до МБК (А-108) по направлению Запад, а объект-аналог №2 от ММК (А-107) до МБК (А-108) по направлению Юго-Запад, следовательно требуется применение корректировки. Показателем, отражающим разницу в стоимости недвижимости может служить рыночная стоимость 1 кв. м торговой недвижимости. Исполнителем в качестве единицы сравнения была выбрана средняя стоимость 1 кв. м торговой недвижимости Московской области. Источником информации для определения средней стоимости жилья является аналитический центр ПФК (<http://pfagroup.ru/>). Для объекта-аналога №2 корректировка составила минус 1%, рассчитанная следующим образом: $((64\ 800 \text{ руб./кв. м} / 65\ 400 \text{ руб./кв. м}) - 1 * 100\%)$
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки и все объекты-аналоги расположен на 1-й линии застройки, поэтому применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 184, табл. 95). Подробный расчет корректировки приведен ниже

Корректировка на площадь в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	1 339,3	400,0	1 165,0	1 105,5
Диапазон площадей	1000-1500	250-500	1000-1500	1000-1500
Корректирующий коэффициент		0,86	1,00	1,00
Корректировка, %		-14,0%	0,0%	0,0%

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой нежилые здания свободного назначения, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют различный состав площадей, следовательно необходимо ввести корректировку. Подробный расчет корректировки представлен далее
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки обеспечен парковкой, также как и все объекты-аналоги, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимый уровень отделки (стандартная отделка в рабочем состоянии), следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на инженерно-техническое состояние объектов:** Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №3 находятся в отличном инженерно-техническом состоянии в то время как объект-аналог №2 находится в хорошем инженерно-техническом состоянии, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных Ассоциации «Статриелт» (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1808-naiznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>). Корректировка для объекта-аналога №2 округленно составила плюс 9%, рассчитанная следующим образом: $(1/0,92-1)*100\%$
- ▶ **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. Расчет и описание данной корректировки приведены далее
- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок:** право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Корректировка была основана на 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). Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, и земельные участки, относящиеся к объектам-аналогам №1 и №2 принадлежат на праве собственности, поэтому введение корректировки не требуется. Земельного участка, относящийся к объекту-аналогу №3 находится в долгосрочной аренде, поэтому для объекта-аналога №3 вводится корректировка. Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет коэффициент 0,85. Так как корректировка относится только к стоимости земельного участка, которая в среднем составляет 22% от всего комплекса (<http://www.avg.ru/prensa/press/2009/4/215>), то полученную корректировку нужно умножить на 22%. Корректировка на качество передаваемых прав на земельный участок для объекта-аналога №2 рассчитывается следующим образом: $((1/0,85)-1))*22\%$ и составляет плюс 4%

Расчет корректировки на этажность в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3
Общая площадь, кв. м	1339,3	400,0	1 165,0	1 105,5
Площадь подвала, кв. м	-	-	582,5	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 339,3	400,0	582,5	1 105,5
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	0,0	-	-	-
Доля помещений в подвале	0,0	0,00	0,50	0,00
Доля помещений в цоколе	0,0	0,00	0,00	0,00
Доля помещений на 1-м этаже	1,0	1,00	0,50	1,00
Доля помещений выше 1-го этаже	0,0	0,00	0,00	0,00
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,73			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-м этаже	0,80			
1-й этаж	1,00			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных на 2-м этаже, к ценам аналогичных объектов на расположенных на 1-х этажах	0,85			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	1,00	0,87	1,00
Корректировка, %		0,0%	16,0%	0,0%

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет корректировки на этажность

- ▶ Корректировка рассчитывается на основе статистической информации из Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2018 г., стр. 216, табл. 110). Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

- K – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании
- D_i – доля i-го этажа от общей площади объекта
- C_i – удельная стоимость кв. м i-го этажа

- ▶ Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

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

где

- $K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,73
 - ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,85
 - ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,80

Определение справедливой стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (9/9)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Корректировка на площадь земельного участка				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб., с НДС		50 000 000	128 600 000	142 000 000
Площадь зданий, кв. м (Sзд)	1 339,3	400,0	1 165,0	1 105,5
Площадь земельного участка, кв. м (Sзу)	2 874,0	700,0	1 092,0	1 200,0
Обеспеченность зданий земельным участком (S')	2,15	1,75	0,94	1,09
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв. м/кв. м (ΔS'i)		0,40	1,21	1,06
Удельный показатель рыночной стоимости земельного участка, руб./кв. м, (Cзу) *	1 008			
Корректировка, руб./кв. м		399	1 218	1 068

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

Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод прямой капитализации

Общие предположения по объекту

- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, действительный валовой доход рассчитывается на основе фактических данных
- ▶ Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в частности арендный бизнес, связанный с эксплуатацией площадей торгового центра) может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком
- ▶ Арендная ставка рассчитывалась на основании Договора аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01.01.2016 г., ДС №1 от 20.07.2016 г., ДС №2 от 25.12.2017 г., ДС №3 от 27.12.2019 г., ДС №4 от 12.03.2020 г.
- ▶ Согласно ДА от 01.01.2016 г. и ДС №3 от 27.12.2019 г. постоянная арендная плата составляет 2 205 000 руб./мес. или 19 757 руб./кв. м/год, что соответствует текущим рыночным реалиям (анализ приведен в разделе «Обзор рынка коммерческой недвижимости Московской области») и включает в себя:
 - Плату за использование арендатором здания, в соответствии с разрешенным использованием
 - Плату арендодателю за размещение наружных вывесок, расположенных на здании
 - Плату за пользование земельным участком, в части необходимой для использования здания, в соответствии с разрешенным использованием

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

- ▶ Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который владелец недвижимости может получить от сдачи объекта в аренду. При расчете ПВД не учитываются потери и расходы, которые возможны в ходе эксплуатации объекта
- ▶ Принимая во внимание факт, что Исполнитель располагает данными о фактических доходах и эксплуатационных расходах, генерируемых оцениваемым объектом недвижимости и принимаемых как соответствующих текущим рыночным реалиям, потенциальный и действительный валовой доход рассчитываются на основе фактических данных
- ▶ Согласно ДС №3 ПВД составляет 26 460 000 руб. без НДС (2 205 000 руб. * 12 мес.)

Прогноз уровня загрузки

- ▶ Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» стр. 36, табл. 4) величина процента недозагрузки для офисно-торговых объектов составляет от 8,4% до 17,7%. К расчету было принято среднее значение интервала в размере 13,1%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

- ▶ Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости: $ДВД = ПВД - Потери + Прочие\ доходы$
- ▶ Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д.
- ▶ Исполнителю предоставлен актуальный на Дату договор аренды недвижимого имущества
- ▶ Действительный валовой доход принят Исполнителем на основании фактических данных собственника и составил 22 993 740 руб. в год без НДС (26 460 000 руб. * (1 - 13,1%))

Определение операционных расходов

- ▶ В состав операционных расходов входят следующие статьи: эксплуатационные расходы, страховые платежи, налог на имущество, резерв на замещение, вознаграждение управляющей компании

Эксплуатационные расходы

- ▶ В состав эксплуатационных расходов входят следующие статьи: служба управления зданием, коммунальные платежи, вывоз мусора, охрана
- ▶ Эксплуатационные расходы, которые несет собственник здания, приняты на основании данных заказчика и составили 955 468 руб. в год без НДС (79 662 руб. * 12), для расчета принималось среднемесячное значение расходов
- ▶ Согласно пунктам 5.9 – 5.14 ДА от 01.01.2016 г. коммунальные платежи оплачивает арендатор

Страховые платежи

- ▶ Величина затрат на страхование имущества принята на основании базовых тарифных ставок недвижимого имущества, подробный расчет приведен далее

Определение справедливой стоимости Объекта оценки доходным подходом (2/3)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

- Величина трат на страхование составила 86 109 руб./год без НДС (131 800 000 руб. * 0,065%)

Базовые тарифные ставки страхования недвижимого имущества		
Страховая компания	Источник	Значение, %
АО «Государственная страховая компания «Югория»	http://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/	0,090
ЗАО «МАКС»	http://www.makc.ru/upload/RULES/11_imushestvo_yur_lic/Tarifi_01022016.pdf	0,060
ПАО «Европлан»	https://europlan.ru/Content/InsuranceDocuments/tariffs-iul.pdf	0,046
Среднее значение, %		0,065

Источники: Анализ Исполнителя

Налог на имущество

- Налогооблагаемой базой для объекта оценки является его кадастровая стоимость. Согласно статье 406. «Налоговые ставки» пункт 2, абзац 2, налоговая ставка в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 настоящего Кодекса, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем 2 пункта 10 статьи 378.2 настоящего Кодекса, составляет 1,7% в 2020 г. Согласно Распоряжению министерства имущественных отношений Московской области №15BP-1632 от 27.11.2018 г. Объект оценки входит в перечень определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 настоящего Кодекса, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем 2 пункта 10 статьи 378.2 настоящего Кодекса
- Налог на имущество (здание) составил 1 086 263 руб. в год (63 897 824,14 руб. * 1,7%)

Земельный налог

- Согласно решению Совета депутатов Рузского городского округа Московской области от 25.10.2017 г. N 143/13 налоговая ставка в отношении земельных участков, используемых в предпринимательской деятельности: приобретенных (предоставленных) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, участков общего назначения, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 г. N 217-ФЗ составляет 1,5%
- Земельный налог составил 96 763 руб. в год (6 450 836,70 руб. * 1,5%)

Резерв на замещение

- К капитальным затратам для целей оценки стоимости недвижимости относят расходы на замещение элементов объекта недвижимости (замена, лифтов, элементов системы кондиционирования, ремонт крыши и др.)

- Подробный расчет годовой величины резерва на замещение приведен в таблице далее

Расчет годовой величины резерва на замещение			
Параметр	Ед. изм.	Значение	Источник информации
Площадь здания	кв. м	1 339,3	
Затраты на ремонт с учетом стоимости материалов	руб./кв. м	6 390	Лейфер Л. А., 2018 г.
Периодичность проведения капитального ремонта	лет	30	http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651
Ставка дисконтирования	%	13,94%	расчет приведен далее
Фактор фонда возмещения	коэффициент	0,0327	
Резерв на замещение	руб.	279 546	

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание - * расчет ставки дисконтирования приведен в Приложении 6

- Затраты на ремонт основаны на информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 258, табл. 155). Величина затрат на проведение стандартного ремонта составляет 6 390 руб./кв. м

Вознаграждение управляющей компании

- Согласно данным сборника рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е. («СРК-2019», 2019 г., стр. 103) для управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1% до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких). В результате чего вознаграждение составило 229 937 руб. в год без НДС (1% * 22 993 740 руб.)

Расчет операционных расходов	
	Годовое значение
Эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей)	955 468
Налог на имущество (здание)	1 086 263
Земельный налог	96 763
Резерв на замещение	279 546
Страхование	86 109
Вознаграждение управляющей компании	229 937
Итого, руб.	2 734 000

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки капитализации

► В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации была основана по данным Ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1892-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-07-2019-goda>) и на основании данных справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2018 г., стр. 79, таб. 34). К расчету было принято среднее значение двух источников и составило 11,8%

Ставка капитализации для производственно-складской недвижимости

Источник	Значение
Ассоциация СтатРиелт	11,0%
Справочник оценщика недвижимости-2018 под ред. Лейфера Л.А.	12,5%
Среднее	11,8%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

► Итоговый расчет справедливой стоимости доходным подходом приведен в таблице далее

Расчет справедливой стоимости доходным подходом

Параметр	Значение
ПВД	26 460 000
Недозагрузка, %	13,1%
ДВД	22 993 740
Операционные расходы	2 734 000,0
ЧОД	20 259 740
Ставка капитализации, %	11,80%
Справедливая стоимость, без НДС	171 700 000

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.		стр.
Общая информация	1	▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	63
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	Приложения	64
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки 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 с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42		
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

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

Согласование результатов			
Наименование подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС, руб.	Вес	Итого
Затратный	не применялся	-	-
Сравнительный	134 700 000	0,5	
Доходный	171 700 000	0,5	
Итоговая справедливая стоимость, руб., округленно без НДС			153 200 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты определения справедливой стоимости для каждого объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки	
Наименование объекта	Значение, без НДС
Нежилое здание общей площадью 1 339,3 кв. м	150 300 000
Земельный участок общей площадью 2 874,0 кв. м	2 900 000
Итого, руб., без НДС	153 200 000

Результаты оценки справедливой стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обосновано не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ 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 Объекта оценки, расположенного по адресу: Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59 по состоянию на 20 августа 2020 г., составила:
- ▶ В результате выполненных работ, справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на 20 августа 2020 г., составила: **153 200 000 (Сто пятьдесят три миллиона двести тысяч) руб., округленно, без НДС, в том числе:**
 - Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1807: **156 200 000 (Сто пятьдесят миллионов триста тысяч) руб., округленно, без НДС**
 - Право собственности на земельный участок, назначение: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь 2 874,0 кв. м, кадастровый номер: 50:19:0010203:1829: **2 900 000 (Два миллиона девятьсот тысяч) руб., округленно, НДС не облагается**

	стр.		стр.
Общая информация	1	Приложения	
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	1. Декларация качества оценки	65
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8	2. Список используемой литературы	66
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11	3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	67
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13	4. Фотографии Объекта оценки	71
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16	5. Документы, предоставленные Заказчиком	77
Основные факты и выводы	18	6. Дополнительные материалы и расчеты	112
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21	7. Информация из сети Интернет	127
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	42		
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62		

- ▶ 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 Объекте оценки, 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, 2015
- ▶ 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, 2015
- ▶ 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 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ 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://statrielt.ru>)
 - <http://www.rusbonds.ru>
 - <https://www.cian.ru>

Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (1/4)

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0919/778/0195/19 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 полного договора страхования (индивидуального юридического лица) при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Юридическое лицо»), на котором Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в порядке установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</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. Обязательными сторона 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 выплатить. В случае, если закон либо на основании настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественно применяются положения настоящего Договора.</p>																												
СТРАХОВЩИК:	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6, ИНН 7712060334, КПП 772801001 р/с 40701810901300000066 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301018110300000000993, БИК 044525883</p>																											
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 108848, город Москва, город Троицк, Академическая площадка, дом 4, эт. надземный по 8 км 3 ИНН: 772849993</p>																											
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<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>																											
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<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 каждому страховому случаю и предел возмещения по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 30% от страховой суммы.</p>																											
ФИНАНСА	<p>Финанса не установлена (доплату нет).</p>																											
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 400 000,00 руб. (Четыреста тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем банковского перечисления на расчетный счет лица в пользу Страховщика в-м включенным 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>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>30000</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> </tbody> </table> <p>В случае неоплаты очередного 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 в письменном извещении договора и без уведомления страхового случая по расторжению договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовал страхователь, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящим Договором, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 15 (пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страхователь имеет право вернуть часть премии за время, в течение которого действовал страхователь.</p>	Внос	Сумма, руб.	Сделывается в срок до	1	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	3	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	4	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	5	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	6	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	7	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.	8	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.
Внос	Сумма, руб.	Сделывается в срок до																										
1	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
2	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
3	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
4	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2020 г.																										
5	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
6	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
7	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
8	30000	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек 1 января 2021 г.																										
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются на территории Российской Федерации территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобриабителю в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрхованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодобриабителю 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 иными иными ему требованиями (взыскания) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.</p>																											
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится 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 (Выгодобриабителю) 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 Выгодобриабителю в результате осуществления Застрхованной деятельности; при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно в предварительном порядке Страхователем или истущена 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. (оба даты включительно); - имеется календарная причинно-следственная связь между действием/ бездействием Страхователя при осуществлении Застрхованной деятельности и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия, предъявленное третьим лицам, иными лицами;</p>																											

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>пострадавший отцом Страхователем в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (оба даты включительно) или не позднее 3х (трех) лет с даты вступления настоящего Договора.</p> <p>«Страховым случаем» является событие, названное в п. 2.1.1.2 Правил страхования, предусмотренных разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, о наступлении которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодобриабителю, при условии, что имущественные интересы третьих лиц в результате Застрхованной деятельности Страхователя, и связанные с обязанностью Страховщика, осуществлены. Страховым случаем также является возмещение имущественных убытков и иных расходов Страхователя, связанных с иными иными требованиями (взыскания, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что такие расходы пропорционально лимитам ответственности (по Страхователю) и своим расходам произведены с целью отпугнуть требования (иск, претензии) о возмещении вреда или о возмещении размера взыскания.</p>
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность, совершаемая Страхователем, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Совершение Страхователем признания оценщиком – физическим лицом, право осуществления оценочной деятельности (по Страхователю) и своим расходам произведены с целью отпугнуть требования (иск, претензии) о возмещении вреда или о возмещении размера взыскания.</p>
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иск о возмещении вреда, взыскания в п. 3.7. Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.19 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> размерный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодобриабителю); имущественные расходы (не подлежащие возмещению) возмещению ответственности и прочие выгоды Страхователя, расходы по взысканию в судебных органах для предотвращения страховых случаев (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит ему вред); расходы по увеличению признанного страховым случаем ущерба; убытки и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением иными требованиями (иск, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (взыскание не подлежит) убыток, вред, возмещение, взыскание в п. 3.7 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут повлечь возникновение или предъявление претензии или иная третьих лиц, а также при продлении настоящего Договора, претензии (иск) третьим лицам в трехдневный срок с момента его получения в письменном виде сообщить в Страховщику в устной форме, обоснованно и в разумные сроки, а также в письменном виде сообщить в Страховщику копию по почте на адрес: 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 (работы) дней) возмещения, руб. Максимальный срок выплаты (работы) дней</p> <p>До 40 000 000 6 (шесть)</p> <p>От 40 000 001 до 205 000 000 18 (восемнадцать)</p> <p>Свыше 205 000 000 Срок и порядок выплаты определяется сторонами дополнительно и указывается 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 (предмет) листа.</p> <p>Днем выплаты страхового возмещения считается день отчисления средств с расчетного счета Страховщика. Страховый 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>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ 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 Страхователя.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<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 представителя Страхователя, ответственный за взаимодействие со Страховщиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Владимир Владимирович Сидоров, тел. +7 (495) 788-00-00 д.10-61, ан. почта: vlad@alpha.ru - Климент Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-00-00 д.10-73, ан. почта: klyment@alpha.ru <p>Полномочия представителя Страхователя, ответственный за взаимодействие со Страховщиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Сидорова Наталья Николаевна, ан. почта: nsid@alpha.ru <p>Договор оформлен и документация в соответствии с требованиями в виде документальных копий в электронной форме и сохранены в неоплачиваемой копии.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ	<p>1. Заверенное Страхователем на страхование ответственности заявление.</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»</p> 
СТРАХОВЩИК:	<p>АО «АльфаСтрахование»</p> 

Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (2/4)

<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 страховое возмещение и покрыть установленные Договором страховые суммы и выплаты ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 02.11.2015», (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимосогласованной стороной 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 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 настоящих Правил.</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, п/с 20101810200000000893. Т/С 04020560.</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, ЛАЙФЛАЙН 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 лимит лимитов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>										
ФРАНКЛИЗ:	<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>№</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 1 января 2020 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>22000</td> <td>двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.</td> </tr> </table> <p>В случае невозможности внесения страховой суммы в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня следующего за последним днем срока оплаты очередной суммы, 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 устава Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 16 (шестнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.</p>		№	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до	1	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.	2	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.
№	Сумма, руб.	Оплачивается в срок до									
1	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2020 г.									
2	22000	двадцать две тысячи рублей 00 копеек 1 января 2021 г.									
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<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 лицу третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возмещения неправосудных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с возмещением ему требованиями иском, претензией и возмещением вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>										
СТРАХОВОЙ РИСК:	<p>Страховым риском является предусмотренное событие, на случай наступления которого происходит страхование.</p> <p>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; при условии, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом; в возмещение которого предъявлен претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора. 										
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем с учетом всех условий, оговоренных в настоящем, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (указанный Страхователем) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика 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 неправосудных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (иском, претензией) о возмещении вреда, риск наступления</p>										

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСТОЧНИКИ ИЗ СТРАХОВАНИЯ:	<p>ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно согласованы со Страховщиком и такие расходы происходят в целях исполнения требований (иск, претензия) о возмещении вреда или оспаривании возмещения.</p> <p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленной на осуществление в оценочных услугах оценки имущества или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p> <p>По настоящему Договору страхование не проводится (не реорганизовано) на требования, претензии, иск о возмещении вреда, указанные в п. 3.1 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случае, предусмотренных в п. 10.18 Правил страхования.</p>	
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ:	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы Выгодоприобретателя по привлечению внешнего специалиста и stiamoм законности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по расследованию страховых случаев (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); - расходы по увеличению примененного страховым случаем ущерба; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявлением ему требованиями (иском, претензией) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления взыскания Страхователем 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 не включаются (возмещению не подлежат) убыток, расходы, указанные в п. 10.18 Правил страхования.</p>	
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения договора или для третьих лиц, а также при получении Страхователем претензии (иск) третьими лицами и предъявленый иск о возмещении вреда сообщить о событии Страхователю с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: soa@alfast.ru 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. Денежная выплата страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p> <p>Российская Федерация</p>	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ 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>	
ЗАКОНОДАТЕЛЬНО-ПРАВОВЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:	<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 представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Александр Тимофеев Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-00 доб.15-82, эл. почта: ReklamTB@alfast.ru; - Валерий Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-09-00 доб.06-73, эл. почта: KontaktyAA@alfast.ru; - Светлана Наталья Николаевна эл. почта: svetlana@alfast.ru</p> <p>Любые заявления и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде доверенных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 Семиков Артем Дмитриевич	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице Руководителя управления ипотечного страхования Корпоративного отдела МРЦ Шуваевых Антонию Сергеевичем, действующим на основании доверенности №11888/18 от 27 октября 2018 г.</p>



Фасад здания



Фасад здания



Адресный указатель



Входная группа



Прилегающая территория



Прилегающая территория



Прилегающая территория



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №2 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №1 по плану БТИ



Помещение №1 по плану БТИ



Помещение №1 по плану БТИ



Помещение №6 по плану БТИ



Помещение №6 по плану БТИ



Помещение №6 по плану БТИ



Помещение №12 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Помещение №7 и №8 по плану БТИ



Помещение №10 по плану БТИ



Помещение №9 по плану БТИ



Помещение №9 по плану БТИ



Помещение №3 по плану БТИ



Документы, предоставленные Заказчиком (1/41)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
(включая подразделения органов регистрации права)	
Район I	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости	
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:	
<small>Имя объекта недвижимости</small>	
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____
25.05.2020	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:19:0010203:1807
Номер кадастрового квартала:	50:19:0010203
Дата присвоения кадастрового номера:	04.12.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная, д. 59
Площадь, м²:	1339,3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Строение №2 торгово-складского комплекса
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2015
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	63897824,14
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:19:0010203:1829
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:19:0010203:1852
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активно двенадцать"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Ионов А. В.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>
М.П.	

Документы, предоставленные Заказчиком (2/41)

Рис. 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание:	
(наименование объекта недвижимости)	
Лист № _____	Рисунка 2
Всего листов рисунка 2: _____	Всего рисунков: _____
Всего листов выписки: _____	
25.05.2020	
Идентификационный номер:	50:19:0010203:1807
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Инвесторы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо двенадцать" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:19:0010203:1807-50/019/2020-12 от 25.05.2020
3. Документы-основание:	3.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев от 14.05.2020, удостоверен Прилепской Базирной Александровской, нотариусом города Москвы 14.05.2020, реестровый номер 50-907-н/77-2020-1-1352
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Доверительное управление, Московская область, Рузский р-н, городское поселение Руза, г Руза, ул Красная, д 59, кзд № 50:19:0010203:1807, Строение №12 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, площадь 1 339, 3 кв.м., количество этажей: 1
	дата государственной регистрации: 25.05.2020
	номер государственной регистрации: 50:19:0010203:1807-50/019/2020-16
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 19.03.2020 по 31.01.2035
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413
4.	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо двенадцать" от 19.03.2020 №3999, выданный орган: Центральный Банк Российской Федерации (Банк России)
4.1.2.	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 09.02.2016
	номер государственной регистрации: 50:50/019-50/019/005/2016-404/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 09.02.2016 по 01.01.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Фреш Маркет", ИНН: 7806461539
	основание государственной регистрации: Договор аренды недвижимого имущества от 01.01.2016 №2015-12-1253, дата регистрации 09.02.2016, №50-50/019-50/019/005/2016-404/1; Соглашение о замене стороны в договоре аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01 января 2016 года от 05.03.2020, дата регистрации 09.04.2020, №50:19:0010203:1829-50/019/2020-13
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

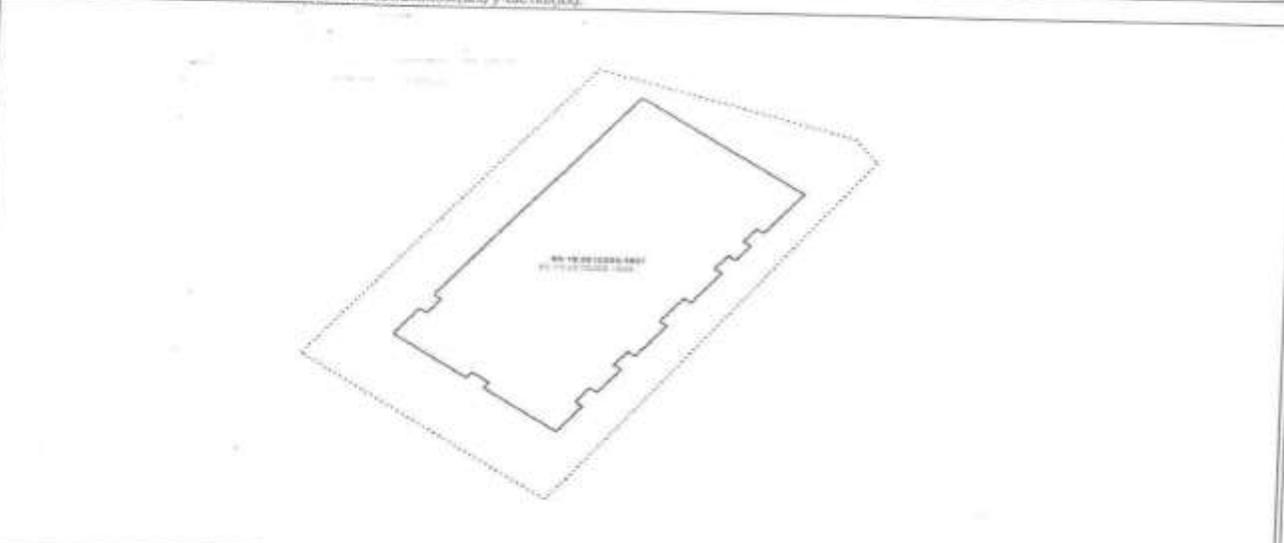
Попов А. В.

Генеральный директор	М.П.	Исполнительный директор
----------------------	------	-------------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках зарегистрированных прав на объект недвижимости

Раздел 4

Описание местоположения объекта недвижимости

Данные			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов
25.05.2020			
Кадистровский номер:	50:19-0010203:1807		
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Полнов А. В.	
М.П.		18050203_0000007	

60



Российская Федерация
Город Москва

Двадцать восьмого мая две тысячи двадцатого года

Я, Прилепская Еватерина Александровна, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 50/997-п/77-2020-4-827.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 200 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 400 руб. 00 коп.



Е.А.Прилепская

Итого пронумеровано,
прошнуровано, скреплено
печатью 12/12 листов
Нотариус

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
25.05.2020			
Кадастровый номер:		50:19:0010203:1829	

Номер кадастрового квартала:	50:19:0010203
Дата присвоения кадастрового номера:	06.06.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Красная
Площадь:	2874 +/- 19 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	6450836.70
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:19:0010203:1807
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Торгово-складской комплекс
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Активо двенадцать"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Беляева Е. В.
(подпись и наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Документы, предоставленные Заказчиком (7/41)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
<small>вид объекта недвижимости</small>	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> _____
25.05.2020	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:19:0010203:1829
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Инвесторы инвестиционных схем - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активно двадцать" д/п/ф, в котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных схем в реестре инвесторы-даны инвестиционных схем и счетов д/п/ф владельцев инвестиционных схем.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:19:0010203:1829-50/019/2020-16 от 25.05.2020
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи недвижимого имущества от уполномоченного доверительного управления в оплату инвестиционных паев от 14.05.2020, удостоверил Прилепской Екатерина Александровна, нотариусом города Москвы 14.05.2020, реестровый номер 50/997-и/77-2020-1-1352
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	21.01.2020
номер государственной регистрации:	50:19:0010203:1829-50/019/2020-7
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 09.02.2016 по 01.01.2026
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Фриш Маркет", ИНН: 7906461539
4. основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 01.01.2016 №2015-12-1253, дата регистрации 09.02.2016, №50-50/019-50/019/005/2016-404/1; Дополнительное соглашение №3 к договору аренды от 27.12.2019, дата регистрации 21.01.2020, №50:19:0010203:1807-50/019/2020-6; Соглашение о замене стороны в договоре аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от 01 января 2016 года от 05.03.2020, дата регистрации 09.04.2020, №50:19:0010203:1829-50/019/2020-13
4.1.2. вид:	Сервитут, Московская область, Рузский район, г. Руза, ул. Красная, кад. № 50:19:0010203:1829, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Торгово-складской назначения, площадь 2 874 кв. м
дата государственной регистрации:	30.03.2020
номер государственной регистрации:	50:19:0010203:1829-50/019/2020-12
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 01.03.2020 на бессрочно
4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Тарасов Максим Сергеевич; Шенеликов Виктор Викторович
основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 01.03.2020 №1
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Белкина Е. В.
<small>подпись (подпись)</small>	<small>подпись (подпись)</small>

М.П.

№ _____ участка			
(инед. объекты недвижимости)			
№ _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
25.05.2020			
Кадастровый номер:		50:19:0010203:1829	

4.1.3.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Рузский район, г. Руза, ул. Красная, кад. № 50:19:0010203:1829, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Торгово-складской комплекс, площадь 2 874 кв. м
	дата государственной регистрации:	25.05.2020
	номер государственной регистрации:	50:19:0010203:1829-50/019/2020-18
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 19.03.2020 по 31.01.2035
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "КСП Каштал Управление Активами", ИНН: 7723627413
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев от 14.05.2020, удостоверил Приленской Екатериной Александровной, нотариусом города Москвы 14.05.2020, реестровый номер 50/997-н/77-2020-1-1352
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Белыева Е. В.
(подпись)	(подпись)	(подпись, фамилия)

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

земельный участок			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов
25.05.2020			
Кадстровый номер:		50:19:0010203:1829	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1:	Условные обозначения:		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и наименование должности)</small> </td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> Белова Е. В. <small>(подпись)</small> </td> </tr> </table>		ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и наименование должности)</small>	Белова Е. В. <small>(подпись)</small>
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись и наименование должности)</small>	Белова Е. В. <small>(подпись)</small>		

М.П.

10/41



Российская Федерация

Город Москва

Двадцать восьмого мая две тысячи двадцатого года

Я, Прилепская Екатерина Александровна, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 50/997-п/77-2020-4-826.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 200 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 400 руб. 00 коп.



Е.А.Прилепская

Итого пронумеровано,
прошнуровано, скреплено
лентой _____ листов
Намерение _____



ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № 2015-12-1253

Московская область г. Руза

«08» января 2016 г.

Объектом с ограниченной ответственностью «УК Сити», ИНН 5006269776, КПП 500601001, ОГРН 1135032080000, с местом нахождения по адресу: 143090, Московская область, г.Краснознаменск, пр-т Мира, д.11а, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Тарасова Сергея Константиновича, действующего на основании Устава и Согласия участника долевого собственности от «29» декабря 2015г., удостоверил нотариус Рузского нотариального округа Московской области Кармынина Ольга Михайловна «29» декабря 2015, реестровый номер №1-3948, с одной стороны, и

Объектом с ограниченной ответственностью «Фреш Маркет», ИНН 7806461539, КПП 503101001, ОГРН 1117847374171, дата гос. регистрации «08» сентября 2011 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, находящееся по адресу: 142400, Московская область, Подпечный район, территория 50км-400м автомобильной дороги М-7 Востк, д.5, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Бургера Арница, действующего на основании Устава, с другой стороны,

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

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

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

1.1. «Здание» - отдельно стоящее нежилое строение №2 торгово-складского комплекса, **общей площадью 1 339,3 (одна тысяча триста тридцать девять тысяч три десятых) квадратных метров**, количество этажей: 1, расположенное по адресу: **Московская область, Рузский р-н, тер городское поселение Руза, г.Руза, ул.Красная, д.59**, со всей инфраструктурой, которое будет передано Арендатору в аренду по настоящему Договору для ведения коммерческой деятельности Арендатора в принадлежности:

- ООО «Сити Менеджмент» на праве общей долевой собственности (доля в праве 43/100) на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.10.2015 №RU150-26-2478-2015, выданный орган: Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области, Договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи недвижимого вклада – земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительного соглашения №1 от 06.10.2015г. к Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019-50/019/005/2015-8054/2, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 50-ББ №091310 от 22.12.2015г;
- ООО «УК Сити» на праве общей долевой собственности (доля в праве 57/100) на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.10.2015 №RU150-26-2478-2015, выданный орган: Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области, Договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи недвижимого вклада – земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительного соглашения №1 от 06.10.2015г. к Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019-50/019/005/2015-8054/1, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 50-ББ №091311 от 22.12.2015г;

1.2. «Земельный участок» - земельный участок с кадастровым номером 50-19/0010203-353, общей площадью 7200 (семь тысяч двести) кв.м, расположенном по адресу: Московская область, Рузский район, шоссе Руза, г.Руза, ул.Красная, д.59, категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «торгово-складской комплекс» в принадлежности:

- ООО «Сити Менеджмент» на праве общей долевой собственности (доля в праве 43/100) на основании договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи недвижимого вклада – земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019-50/019/005/2014-441, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 50-АН №396234 от 10.10.2014г;
- ООО «УК Сити» на праве общей долевой собственности (доля в праве 57/100) на основании договора простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Акта приема-передачи недвижимого вклада – земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительного соглашения №1 от 06.10.2015г. к Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019-50/019/005/2015-8049/3, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 50-ББ №091326 от 18.12.2015г.

1.3. «Акт разграничения эксплуатационной ответственности» - документ, определяющий границы зон ответственности Арендодателя и Арендатора за эксплуатацию, техническое состояние и физическую сохранность Инженерных сетей Арендатора/Арендодателя и Оборудования Арендатора/Арендодателя, расположенных в Здании, подписываемый Сторонами в дату подписания настоящего Договора;

1.4. «Гостевая автостоянка» - функционирующая стоянка автомашин с асфальтированными подъездными путями к ней для посетителей (клиентов) Здания, расположенная на Земельном участке, общим числом машиномест не менее 80 (восемьдесят). Схема гостевой автостоянки и организация движения автотранспорта согласованы Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору;

1.5. «Инженерные сети Арендатора» – означают инженерные коммуникации, приобретаемые за счет Арендатора, монтируемые в размещаемые Арендатором в Здании с согласия Арендодателя в течение Срока Аренды, а равно и в рамках выполнения строительно-монтажных работ по Предварительному договору аренды недвижимого имущества №550-0180 от «31» июля 2015г. в целях осуществления в нем коммерческой деятельности и нормальной эксплуатации Арендатором Здания в рамках Договора, являющиеся собственностью Арендатора и признаваемые как Отдельные улучшения или Неотделимые улучшения по Договору. Стороны несут ответственность за работоспособность и сохранность Инженерных сетей Арендатора в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности;

1.6. «Инженерные сети Арендодателя» – означают инженерные коммуникации, монтируемые и размещаемые Арендодателем в Здании и за его границами, являющиеся собственностью Арендодателя, предназначенные для обеспечения нормальной эксплуатации Здания. Стороны несут ответственность за работоспособность и сохранность Инженерных сетей Арендодателя в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности;

1.7. **Инженерные системы** (сети или коммуникации) - совокупность сооружений и коммуникаций, непосредственно используемых в процессе тепла-, газо-, электро-, водоснабжения и водоотведения Здания;

1.8. **Инженерные ресурсы** – холодное и горячее водоснабжение, электрическая энергия, газоснабжение, тепловая энергия, предоставляемые Арендодателем Арендатору в соответствии с условиями настоящего Договора;

1.9. «Зона погрузки-выгрузки» - часть Земельного участка, прилегающего к Зданию, общей площадью 130 кв.м., местоположение и границы которой согласованы Сторонами и обозначены цветом в Приложении №2 к Договору, с асфальтированными подъездными путями к ней, разметкой и организацией движения автотранспорта, согласно Транспортной схеме (Приложение №2 к Договору), предоставляемая исключительно Арендатору для осуществления работ Арендатора, размещения мусорного контейнера (ов) Арендатора;

1.10. «Место для размещения мусорного контейнера» - бетонированная площадка на территории Зоны погрузки-выгрузки размером на 8 м2, для размещения трех мусорных контейнеров Арендатора объемом не менее 1,1 м3, месторасположение которой согласовано Сторонами в Приложении №2 к Договору;

1.11. «Неотделимые улучшения» – означают улучшения и изменения в Здании, которые не могут быть отделаны (демонтированы) без нанесения вреда Зданию (за исключением вентиляционного оборудования и оборудования для кондиционирования воздуха), производимые Арендатором с согласия Арендодателя за свой счет в течение срока Договора, а равно и в ходе выполнения строительно-монтажных работ по Предварительному договору аренды недвижимого имущества № 550-0180 от «31» июля 2015г. в целях осуществления в Здании коммерческой деятельности и нормальной эксплуатации Арендатором Здания в рамках Договора;

1.12. «Отдельные улучшения» - улучшения Здания, в том числе Оборудование Арендатора и Инженерные сети Арендатора, произведенные Арендатором за свой счет в течение Срока Аренды, а равно и в ходе выполнения строительно-монтажных работ по Предварительному договору аренды недвижимого имущества №550-0180 от «31» июля 2015г. в целях осуществления в нем Коммерческой деятельности и нормальной эксплуатации Арендатором Здания в рамках Договора, которые могут быть отделаны (демонтированы) без вреда для Здания и являются собственностью Арендатора. При расторжении Договора Отдельные улучшения будут демонтированы Арендатором на условиях предусмотренных настоящим Договором, за исключением случаев, предусмотренных п. 11.5, 11.6 настоящего Договора;

1.13. «Подготовительные работы» - проектные, строительно-монтажные, инженерно-монтажные работы, отделочные и пуско-наладочные работы и иные работы, выполняемые Арендатором и порядке и на условиях, согласованных Сторонами в настоящем договоре, для подготовки Здания к аренде в целях ведения в нем коммерческой деятельности и нормальной эксплуатации Здания;

1.14. «Прилегающая территория» – означает часть земельного участка, прилегающая к Зданию, и включает в себя, но не ограничивается этим: Гостевую автостоянку, дороги, тротуары, благоустроенные территории, веревочные площадки, игровые зоны, въездные дороги для транспорта к Гостевой автостоянке и Зоне погрузки-выгрузки, пешеходные зоны, площади, проезжие части, аллеи;

1.15. «Разрешенное использование» - означает использование Арендатором Здания с целью осуществления в нем своей деятельности, связанной с розничной торговлей продовольственными и непродовольственными товарами, с возможностью продажи алкогольной продукции, а также для использования в производственных, складских, тепличных и административных целях;

1.16. «Регистрирующий орган» - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

1.17. «Предварительный договор» – означает Предварительный договор аренды недвижимого имущества №550-G180 от «31» июля 2015 года, заключенный между ООО «Фреш Маркет» и ООО «УК Сити», в рамках исполнения которого Стороны заключили настоящий Договор.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование (аренду) Здание, описание которого дано в определении «Здание» в статье 1 «Термины и определения» настоящего Договора.

Одновременно Арендатор приобретает право пользования (без передачи в аренду) в течение всего срока аренды Прислегавшей территории, Зоны погрузки-выгрузки и Гостевой автостоянки, а также право на размещение Рекламных конструкций, мусорного контейнера Арендатора.

2.2. Арендатор обязуется использовать Здание только для осуществления Разрешенного использования с соблюдением условий, установленных в настоящем Договоре.

2.3. Арендодатель гарантирует, что:

- на момент подписания настоящего Договора Здание (или его часть) не сдано в аренду третьим лицам, в том числе в отношении него не заключены предварительные договоры аренды с третьими лицами, и не передано в безвозмездное пользование третьим лицам, равно как не обременено иными правами третьих лиц и не находится в их фактическом владении или пользовании, под арестом, запретом не состоит, не является объектом какого-либо разбирательства, в том числе судебного;
- на момент подписания настоящего Договора в отношении Земельного участка (или его частей) не заключены договоры с третьими лицами об отчуждении права собственности/права аренды, а равно Земельный участок (или его часть) не обременен иными правами третьих лиц, и не находится в их фактическом владении или пользовании у третьих лиц, под арестом, запретом не состоит, не является объектом какого-либо разбирательства, в том числе судебного;
- совершение им всех необходимых действий как собственником Здания, по получению документов, необходимых Арендатору для получения разрешительных и иных документов по использованию Арендатором Здания в соответствии с Разрешенным использованием;
- Здание не относится к объектам промышленного назначения и не требуется согласования сделки, в порядке, предусмотренном пп.7 п.1, ст.28 ФЗ «О защите конкуренции».

2.4. Стороны заявили и гарантируют, что они правомочны заключить Договор, и что не существует каких-либо оснований или известных Сторонам обстоятельств, ограничивающих их полномочия в соответствии с предметом Договора или определяемых как основание для признания сделки недействительной.

2.5. Сторонами понимается, что использование (аренда) Арендатором Здания в соответствии с Разрешенным использованием возможно только при обязательном наличии согласованных в настоящем Договоре коммерческих условий: Гостевой автостоянки, Зоны погрузки-выгрузки, Места для размещения мусорного контейнера, возможности размещения Рекламных конструкций, в соответствии с требованиями, указанными в настоящем Договоре.

3. СРОК АРЕНДЫ И РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА.

3.1. Настоящий Договор действует до истечения Срока аренды, установленного Договором.

3.2. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, фактически возникшие с даты подписания Договора.

3.3. Срок аренды устанавливается Сторонами с даты подписания ими Акта приема-передачи Здания в аренду и составляет **10 (десять) лет** (далее – «Срок аренды»).

3.4. Стороны установили, что с момента подписания до момента государственной регистрации настоящего договора действует как краткосрочный договор аренды, срок действия которого ограничивается датой государственной регистрации, но не превышает 360 (триста шестидесяти) дней с даты подписания. В случае, если по любым причинам настоящий договор не будет зарегистрирован до истечения 360 (триста шестидесяти) дней с даты его подписания, то по истечении этого срока Договор считается возобновленным на тех же условиях на тот же срок, в течение периода, не превышающего срок аренды, установленный п.3.3 Договора.

3.5. Арендатор, надлежащим образом выполняющий свои обязанности по Договору, по истечении Срока Аренды имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора на новый срок.

3.6. Для реализации своего преимущественного права в соответствии с Договором Арендатор должен направить Арендодателю уведомление в письменной форме, в котором он заявляет о своем желании пользоваться данным преимущественным правом, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения Срока аренды.

3.7. Если Арендатор остается в Здании по истечении срока действия Договора аренды без какого-либо возмещения со стороны Арендодателя, но также без заключения нового письменного договора аренды (дополнительного соглашения) между Сторонами о продлении или возобновлении срока действия Договора,

3.8. Арендодатель обязуется подать в Регистрирующий орган пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора в срок, не превышающий 20 (двадцать) календарных дней с даты подписания настоящего Договора Сторонами.

3.9. Оплата государственной пошлины за государственную регистрацию Договора производится Арендатором самостоятельно.

3.10. В срок не более 5 (пяти) рабочих дней после завершения государственной регистрации настоящего договора, Арендодатель обязан передать Арендатору его экземпляр Договора с отметкой о государственной регистрации.

4. ПЕРЕДАЧА ЗДАНИЯ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется осмотреть и принять Здание по Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

4.2. В Акте приема-передачи Здание указывается состояние Здания на момент передачи его Арендатору.

4.3. Арендодатель предоставляет Арендатору Здание в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора и специальному Зданию.

4.4. В случае досрочного расторжения Договора, Арендатор обязан в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента расторжения Договора (далее по тексту – «Срок освобождения») освободить Здание и передать его Арендодателю по Акту возврата Здания в исправном состоянии, с учетом нормального износа, освобожденное от Отдельных улучшений и иного имущества Арендатора на условиях предусмотренных настоящим Договором.

4.5. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендодателя вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору, в течение Срока освобождения и до даты фактического освобождения Здания Арендатору платит в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, а также штрафные санкции, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.6. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по Договору, в течение Срока освобождения и до даты подписания фактического освобождения Здания Арендатор оплачивает только Переменную часть арендной платы в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.7. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора, Арендатор обязуется в течение Срока освобождения и до даты фактического освобождения Здания выплачивать Арендодателю плату в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.8. При обнаружении Арендатором скрытых недостатков, дефектов и повреждений Здания, полностью или частично препятствующих использованию им Здания в соответствии с Разрешенным использованием в течение Срока Аренды, Стороны составляют и подписывают Акт выявленных недостатков, дефектов и повреждений, в котором согласовывают сроки их устранения.

4.9. В случае, если Сторонами установлено, что недостатки, дефекты и повреждения Здания возникли по вине Арендатора, указанные недостатки и дефекты Арендатор обязан устранить за свой счет в сроки, установленные Сторонами в Акте выявленных недостатков.

4.10. Недостатки, полностью или частично препятствующие использованию Здания Арендатором в соответствии с Разрешенным использованием, зафиксированные в Акте о выявленных недостатках, Арендодатель обязан устранить своими силами и за свой счет в сроки, указанные в Акте выявленных недостатков, и согласно графику выполнения работ, одновременно согласованному Арендодателем с Арендатором.

4.11. В случае, что если Арендатор осуществляет коммерческую деятельность при наличии выявленных недостатков, ответственность за устранение которых несет Арендодатель в соответствии с настоящим Договором, а равно в период их устранения Арендодателем, при условии что указанные недостатки частично ограничивают использование Арендатором Здания или ограничивают его коммерческую деятельность в нем (т.е. должно быть установлено Сторонами и отражено в Акте о выявленных недостатках, подписанном Сторонами), то за данный период Арендатор имеет право с предварительного письменного уведомления, направленного Арендодателю оплачивать только 50% от согласованного в настоящем Договоре размера арендной части Арендной платы, до момента устранения нарушений. Период устранения указанных недостатков, в равно период наличия права Арендатора оплачивать постоянную часть арендной платы в размере 50% от согласованного размера в настоящем Договоре, должен быть зафиксирован в Акте выявленных недостатков.

4.12. В случае, если Сторонами будет установлено, что Арендатор не может использовать Здание на условиях Договора и осуществлять в нем коммерческую деятельность при наличии таких недостатков и в период устранения Арендодателем недостатков, указанных в Акте выявленных недостатков, то за данный период размер постоянной части арендной платы уменьшается и составляет 1000 (одна тысяча) рублей в месяц. Период устранения указанных недостатков, а равно период наличия права Арендатора оплачивать постоянную часть арендной платы в размере 1000 рублей, должен быть зафиксирован в Акте выявленных недостатков.

4.13. В случае нарушения Арендодателем сроков устранения недостатков, согласованных в Акте выявленных

недостатков, Арендодатель обязан компенсировать Арендатору все документально подтвержденные расходы Арендатора, понесенные им в связи с самостоятельным устранением недостатков, с даты, следующей за датой наступления срока устранения недостатков, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендатора.

4.14. В случае нарушения Арендодателем сроков устранения недостатков, указанных в Акте выявленных недостатков, на срок более 60 (шестидесяти) календарных дней, а равно в случае отказа Арендодателя от устранения недостатков, при одновременном условии что Арендатор, в связи с выявленными недостатками не может вести коммерческую деятельность в Здании, Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с применением к Арендодателю ответственности, предусмотренной настоящим Договором.

4.15. Арендодатель не отвечает за недостатки сланного в аренду Здания, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Здания или проверки его исправности при заключении Договора или передаче Здания в аренду.

4.16. В случае несогласия одной из Сторон по Акту выявленных недостатков, дефектов и поврежденной заинтересованная Сторона вправе за свой счет привлечь независимого эксперта.

5. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ.

5.1. Арендная плата за владение и пользование Зданием уплачивается Арендатором по настоящему Договору с даты передачи Здания по Акту приема-передачи и в течение всего Срока Аренды и до даты возврата Здания по Акту возврата и состоит из постоянной и переменной части арендной платы.

Размер постоянной части арендной платы устанавливается с учетом всех возможных возмещений расходов и вознаграждений Арендодателя, связанных с исполнением настоящего Договора, и включает в себя все возможные возмещения расходов и вознаграждения Арендодателя, в том числе:

- платы за использование Арендатором Здания в соответствии с Разрешенным использованием;
- платы Арендодателю за размещение Арендатором наружных вывесок, расположенных на Здании, при этом Арендатор самостоятельно оформляет всю необходимую разрешительную документацию при условии соблюдения всех положений Федерального закона «О рекламе» №38-ФЗ от 13.03.2006г., согласования условий, размеров и места установки вывесок Арендодателем. За размещение рекламы Арендатор самостоятельно оплачивает все необходимые платежи и несет ответственность за нарушение вышеуказанного закона;
- платы за пользование Земельным участком, в части необходимой для использования Здания, в соответствии с разрешенным использованием на условиях настоящего Договора;

5.2. Размер Постоянной части арендной платы, подлежащей оплате Арендатором Арендодателю по настоящему Договору, составляет **2 000 000 (Два миллиона) рублей в месяц, без НДС, в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.**

Постоянная часть арендной платы будет увеличиваться с учетом положений п.5.15, п.5.17. настоящего Договора.

5.3. Оплата Постоянной части арендной платы осуществляется Арендатором ежемесячно, авансовым платежом, не позднее 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца, а в январе и в мае - не позднее 20 (двадцатого) числа оплачиваемого месяца, при условии направления Арендодателем за 5 (пять) рабочих дней в электронном виде счета и акта оказанных услуг за предыдущий месяц в электронном сообщении, через информационно-телекоммуникационную сеть Интернет, по адресу: account@panket-ba.ru.

5.4. В случае перехода Арендодателя на иной режим налогообложения, в соответствии с которым Арендодатель будет являться налогоплательщиком по НДС (о чем Арендодатель письменно уведомляет Арендатора в течение 10 дней с момента изменения режима налогообложения с приложением копии документа налогового органа, подтверждающего переход Арендодателя на иной режим налогообложения), постоянная часть арендной платы, указанная в п.5.2. Договора считается, как включающая в себя НДС, при этом Арендодатель обязан не позднее 3-го числа месяца, следующего за каждым отчетным периодом (месяцем), предоставлять Арендатору оформленный в установленном законом порядке счет-фактуру.

5.5. Если Акт оказанных услуг подписывается не Генеральным директором каждой из Сторон, то в противном случае подписывать указывается фамилия, имя и отчество, должность и реквизиты документа, подтверждающего полномочия лица на подписание, с приложением копии, заверенной выдавшей организацией. При подписании Акта оказанных услуг, лица подписывающие Акт оказанных услуг указывают инициалы, должность и реквизиты документа, подтверждающего полномочия лица на подписание акта оказанных услуг, в случае если вышеуказанные реквизиты не указаны и соответствуют с настоящим пунктом.

5.6. Обязательство Арендатора по оплате постоянной и переменной частей арендной платы считается исполненным с момента поступления денежных средств на корреспондентский счет блага Арендодателя.

5.7. Постоянная часть арендной платы за каждый месяц вносится пропорционально фактическому количеству дней использования Здания.

5.8. Размер арендной платы, установленный п.5.2. Договора, в течение первых 12 (двенадцати) месяцев аренды изменению не подлежит. По истечении первых 12 (двенадцати) месяцев аренды с момента подписания

Акта приема-передачи Здания, размер арендной платы ежегодно индексировать в сторону увеличения на 5 (пять) процентов. Годичные сроки для изменения размера арендной платы, отсчитываются Сторонами с даты заключения настоящего Договора. Индексация производится Арендодателем в одностороннем порядке путем направления Арендатору соответствующего Уведомления.

5.9. Размер Переменной части арендной платы определяется ежемесячно по сумме нижеуказанных расходов Арендатора:

- электроэнергия - в соответствии с выставленными соответствующими службами счетами в размере действующих тарифов, с учетом коэффициентов индивидуальных приборов учета, установленных Арендатором для учета потребления услуг Арендатором, что должно подтверждаться расчетами сумм, копиями счетов-фактур и/или актов оказанных услуг от энергоснабжающей организации;
- теплоснабжением - учитывая, что обеспечение Здания теплом осуществляется силами Арендодателя (собственная котельная), компенсация за пользование Арендатором тепловой энергией осуществляется исходя из документально подтвержденных расходов Арендодателя на приобретение топлива для котельной и затрат на ее эксплуатацию (не включая работ, носивших капитальный характер/замену оборудования); с подтверждением сумм и изменению расчетов и копиями расчетов/платежных документов от поставщиков топлива, подтверждающих расходы на его приобретение;
- услуги водоотведения (канализации) - учитывая, что в Здании действует система канализации типа «СЕНТИК», обеспечение Здания водоотведением осуществляется силами Арендодателя, и компенсация за потребление Арендатором услуги по водоотведению осуществляется исходя из документально подтвержденных расходов Арендодателя по водоотведению (обслуживание системы «СЕНТИК»), на основании прибора учета и с подтверждением сумм и возмещению расчетами и копиями расчетов/платежных документов от организаций, обслуживающих систему «СЕНТИК»;
- показания отдельных счетчиков (узлов учета) расхода воды (холодной и горячей воды), потребляемой непосредственно Арендатором, путем переомощения объема потребленной воды на соответствующий тариф (для холодной воды и для горячей), по которому Арендодатель рассчитывается с организацией-поставщиком.

В случае, если в соответствии с п.7.2.8 Договора, Арендатор заключил прямые договоры на электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, и производит по ним самостоятельные расчеты, полагаясь первого абзаца настоящего пункта не применяется или применяется частично.

5.10. Арендодатель подтверждает указанные в п.5.9 тарифы путем предоставления копий, заверенных Арендодателем, договоров, счетов, дополнительных соглашений и накладных и заключенных договором с соответствующими снабжающими организациями.

5.11. Учет электроэнергии, водоснабжения и водоотведения, ведется на основании соответствующих приборов учета. Данные приборы учета располагаются в Здании и устанавливаются силами и за счет средств Арендатора.

5.12. В случае отсутствия или существенного ограничения Места для размещения мусорного контейнера Арендатора, и/или Зоны погрузки-выгрузки, то на период наличия таких недостатков размер Постоянной части арендной платы будет составлять:

1. Зона погрузки-выгрузки:

- если по вине Арендодателя существенно ограничена или отсутствует возможность Арендатора использовать Зону погрузки-выгрузки до суток, то размер Постоянной арендной платы, означаемой Арендатором составляет 80% от общего размера, согласованного Сторонами по настоящему Договору в течение всего срока такого ограничения;

- если использование Зоны погрузки-выгрузки по вине Арендодателя полностью ограничено и невозможно Арендатором, то Арендатор имеет право не оплачивать Арендную плату полностью и не вести коммерческую деятельность без какой-либо ответственности;

2. Места для размещения мусорного контейнера Арендатора:

- если Арендодатель ограничил доступ Арендатора к месту для размещения мусорного контейнера, что влечет за собой невозможность складирования мусора Арендатором, то размер Постоянной арендной платы, означаемой Арендатором составляет 70% от общего размера, согласованного Сторонами по настоящему Договору в течение всего срока такого ограничения;

- если Место для размещения мусорного контейнера Арендатора находится в несогласованном Сторонами месте по вине Арендодателя, а равно предоставлено в меньшем объеме, чем это согласовано, то размер Постоянной арендной платы, означаемой Арендатором составляет 90% от общего размера, согласованного Сторонами по настоящему Договору в течение всего срока такого ограничения.

5.13. Переменная часть Арендной платы оплачивается Арендатором ежемесячно, начиная с даты подписания Акта приема-передачи Здания, на основании счетов и расчетов, выставленных Арендодателем Арендатору, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Арендодателя счета с расчетами, при условии предоставления Арендодателем своих актов оказанных услуг и счета-фактуры за предыдущий месяц аренды из Постоянной части арендной платы и Переменной части арендной платы. В случае изменения тарифов (ставка), предусмотренных в настоящем пункте Договора, компетентными органами, службами или организациями-поставщиками, размер Переменной части арендной платы автоматически изменяется на сумму такого изменения стоимости коммунальных услуг. При этом Арендодатель подтверждает изменение

вышеуказанных тарифов (ставок) путем предоставления Арендатору соответствующих копий, заверенных Арендодателем, договоров, счетов, документов соглашений и входящих в заключенных договором с соответствующими снабженческими организациями. Арендатор вправе не производить уплату Переменной части арендной платы, если при выставлении соответствующих счетов Арендодатель не предоставил копии документов, подтверждающих и расфигурованный размер соответствующих расходов. До момента устранения Арендодателем вышеуказанных обстоятельств, Арендатор не считается просроченным и уплате Переменной части арендной платы.

5.14. Арендатор самостоятельно производит оплату расходов, связанных с телефонным обслуживанием Здания (включая оплату абонентской платы и счетов за междугородные и международные переговоры и интернет), за исключением городских номеров, которые могут быть предоставлены Арендодателем Арендатору. Арендатор возмещает Арендодателю расходы, связанные с телефонным обслуживанием (по оплате абонентской платы и счетов за междугородные и международные переговоры, интернет и т.д.) городских номеров, переданных Арендодателем Арендатору.

5.15. В целях надлежащего обеспечения обязательств по Договору Арендатор, обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи уплатить Арендодателю Обеспечительный платеж в размере **4 000 000 (четыре миллиона) рублей, без НДС, в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения**. Обеспечительный платеж начисляется в счет арендной платы за первый и последний месяц аренды (его части - с учетом разницы арендной ставки действующей на момент прекращения настоящего Договора) по настоящему договору.

5.16. Обеспечительный платеж накладывается у Арендодателя в качестве обеспечения исполнения Арендатором своих обязательств по Договору и без начисления процентов. Проценты по правилам коммерческого кредита за пользование суммой, внесенной в качестве Обеспечительного платежа, не начисляются. Арендодатель вправе по своему усмотрению использовать на покрытие любой задолженности Арендатора, возникшей в результате неисполнения либо ненадлежащего исполнения Арендатором условий настоящего Договора, включая, но не ограничиваясь, покрытие сумм в возмещение ущерба, суммы задолженности по арендной плате, штрафы и неустойки. В случае использования суммы обеспечительного платежа Арендатором Арендодатель письменно уведомляет об этом Арендатора, при этом Арендатор обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения такого уведомления, восстановить адекватную сумму обеспечения в полном размере, перечислив ее на расчетный счет Арендодателя.

5.17. Арендатор по подпункту 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, перечисляет Арендодателю авансовый платеж в размере **40 000 000 (сорок миллионов) рублей, без НДС, в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения**. В счет оплаты Арендатором Авансового платежа, указанного в настоящем пункте, подлежит зачету Авансовый платеж, внесенный Арендатором в соответствии с п.2.8 Предварительного договора аренды недвижимого имущества №S-58-0180 от «31» июля 2015 года.

Начиная со второго месяца аренды ежемесячно, в течение 12 (двенадцати) месяцев, оплата постоянной части арендной платы производится в следующем порядке:

- оплату в размере 1 000 000 (один миллион) рублей Арендатор осуществляет путем зачета суммы авансового платежа, указанного в абз.1 настоящего пункта.

- оплату сумм, составляющей разницу между размером постоянной части арендной платы, установленной п. 5.2. настоящего Договора и 1 000 000 (один миллион) рублей Арендатор производит путем перечисления на расчетный счет Арендодателя по реквизитам указанным в настоящем Договоре.

Начиная с четырнадцатого месяца аренды до полного зачета суммы авансового платежа, оплата постоянной части арендной платы производится в следующем порядке:

- оплату 1 166 666 (один миллион сто шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 66 копеек Арендатор осуществляет путем зачета суммы авансового платежа, указанного в абз.1 настоящего пункта

- оплату сумм, составляющей разницу между размером постоянной части арендной платы, установленной в п. 5.2. настоящего Договора и 1 166 666 (один миллион сто шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 66 копеек Арендатор производит путем перечисления на расчетный счет Арендодателя по реквизитам указанным в настоящем Договоре.

После зачета всей суммы авансового платежа и до возврата Здания по Акту возврата Арендодателю Арендатор перечисляет 100% постоянной части арендной платы, в соответствии с условиями настоящего Договора, путем перечисления денежных средств за расчетный счет Арендодателя.

Авансовый платеж вносится у Арендодателя в качестве обеспечения исполнения Арендатором своих обязательств по Договору и без начисления процентов. Проценты по правилам коммерческого кредита за пользование суммой, внесенной в качестве авансового платежа, не начисляются.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

6.1. Арендодатель обязан:

6.1.1. передать Арендатору Здание по Акту приема-передачи Здания и принять от Арендатора Здание по Акту возврата Здания по окончании Срока Аренды в порядке и сроки, согласованные Сторонами в настоящем Договоре;

6.1.2. предоставить возможность беспрепятственного и непрерывного использования Зданием Арендатором в соответствии с его Разрешенным использованием и условиями настоящего Договора, а также (без взимания дополнительной платы), Гостевой автостоянкой, Зонай погрузки-выгрузки, Местами для размещения мусорной контейнера, местами для размещения рекламных конструкций на Здании, не создавать препятствий в использовании Зданием, в том числе путем отключения электричества, водоснабжения и т.д. в Здании, и передвижения по нему к Зоне погрузки-выгрузки и ограничением доступа в Здание;

6.1.3. обеспечить беспрепятственный доступ Арендатора в Здание, где будет расположено с согласия Арендодателя Инженерное оборудование и сети Арендатора (для эксплуатации и ремонта), к Зоне погрузки-выгрузки, мусорным контейнерам;

6.1.4. с даты подписания настоящего Договора и в течение всего Срока Аренды при одновременном условии добросовестного исполнения Арендатором обязательства по оплате переменной части арендной платы, предусмотренной п. 5.13 настоящего Договора:

- закрывать, либо принимать меры к своевременному прототипированию с обеспечивающими организациями договоров электроснабжения, своевременно и в полном объеме оплачивать счета за оказанные таковыми организациями услуги;
- обеспечить Здание для его эксплуатации Арендатором электроснабжением, выделенной расчетной электрической мощностью не менее 180 кВт по второй категории надежности;
- обеспечить Здание холодным водоснабжением;
- обеспечить возможность водоотведения;
- обеспечить в период отопительного сезона теплоснабжение Здания;
- обеспечить возможность установления в Здании приточно-вытяжной вентиляции и системы кондиционирования воздуха.

6.1.5. в случае не обеспечения или ненадлежащего обеспечения Здания Инженерными ресурсами или работоспособности Инженерных систем, в соответствии с Актом ограничения эксплуатационной ответственности, по вине Арендодателя в порядке, предусмотренном настоящим договором, более 1 (одним) суток, а электроснабжением - более 3 (трех) часов подряд, Стороны составляют двусторонний акт нарушения, в котором фиксируют факт нарушения Арендодателем своего обязательства. Арендатор посредством электронной почты/факсимильной связи уведомляет Арендодателя о времени и месте составления указанного акта. В случае отказа Арендодателя от подписания двустороннего акта нарушения, Арендатор подписывает указанный акт со своей стороны. Акт должен быть составлен в присутствии Арендодателя, либо его полномочного представителя, а в случае его отсутствия, при условии надлежащего уведомления Арендодателя о месте и времени составления акта - акт направляется по реквизитам Арендодателя указанным в договоре (почтовым отправлением с уведомлением или курьерской службой). Арендодатель считается надлежащим уведомленным только при наличии отметки на Акте о его вручении (либо направлением по реквизитам указанным в договоре);

6.1.6. При необходимости Арендатор своими силами и за свой счет обеспечивает Здание электроснабжением от резервного источника электропитания мощностью, необходимой для обеспечения работоспособности технологичных камер Арендатора и помещений для хранения скоропортящихся продуктов питания в течение 7-к (семи) часов с момента отключения электроснабжения. Арендодатель обязуется компенсировать документально подтвержденные расходы Арендатора, понесенные в результате обеспечения им Здания резервным источником электропитания.

6.1.7. в случае не обеспечения Здания электроснабжением по вине Арендодателя на условиях, предусмотренных настоящим Договором, более 3 (трех) часов, а также в случае не обеспечения или ненадлежащего обеспечения Здания остальными Инженерными ресурсами и/или работоспособности Инженерных систем более 1 (одних) суток, о чем Стороны составляют двусторонний акт, в котором фиксируется срок такого не обеспечения и/или неработоспособности, Стороны согласовали, что размер арендной платы уменьшается пропорционально количеству дней, в течение которых Здание не было обеспечено электроснабжением и/или Инженерными ресурсами.

Если обеспечение или ненадлежащее обеспечение Здания Инженерными ресурсами или работоспособности Инженерных систем по вине Арендодателя продлится более 30 (тридцати) календарных дней, вне зависимости от того, осуществляет Арендатор коммерческую деятельность или нет, Арендатор вправе в одностороннем и безусловном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с применением ответственности к Арендодателю;

6.1.8. Арендодатель обязан в течение срока аренды по настоящему Договору организовать эксплуатацию инженерных систем Здания, расположенных за границами Здания, переданного в пользование Арендатору, на уровне требований, предъявляемых СанПиН, СНиП и иными действующими нормативными актами, а также требований, установленных в настоящем Договоре, необходимых для ведения нормальной коммерческой деятельности Арендатора и использования Здания.

В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязанностей по эксплуатации Здания, расположенных за границами Здания, указанных в абз. 1 настоящего пункта, Стороны составляют двусторонний акт о выявленных нарушениях, которые Арендодатель обязан устранить своими силами и за свой счет в сроки, установленные в акте. Стороны вправе предусмотреть в Акте о выявленных нарушениях право Арендатора

Частиной части арендной платы;

6.1.9. в случае не устранения Арендодателем в срок нарушений, зафиксированных в акте о выявленных нарушениях, Арендодатель обязуется по требованию Арендатора компенсировать последнему все документально подтвержденные расходы Арендатора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Арендатора. В случае не устранения Арендодателем нарушений, зафиксированных в акте о выявленных нарушениях, в течение более 60 (шестидесяти) календарных дней (если иное не предусмотрено в акте выявленных нарушений), Арендатор вправе в одностороннем письменном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, с применением ответственности к Арендодателю в соответствии с настоящим Договором;

6.1.10. поддерживать за свой счет внешнюю часть Здания, инженерные сети за границами Здания и Оборудование Арендодатель в надлежащем состоянии и осуществлять за свой счет капитальный ремонт фасадов, кровли, несущих конструкций, окон Здания, Гостевой автостоянки;

6.1.11. Арендодатель обязан содержать Котельную (комната №23 по плану) и ВРУ (комната №24 по плану) в надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность в порядке, регламентированном правилами устройства электроустановок, противопожарными правилами, санитарно-техническими правилами, СНиПами и другими нормативными документами, а также самостоятельно нести ответственность за исполнение правил и требований, установленных нормативными документами. Арендодатель обязуется осуществлять доступ в вышеуказанные помещения в соответствии с п.6.2.1 настоящего Договора для проведения технических работ и работ по обслуживанию;

6.1.12. предоставлять Арендатору, имеющиеся у него, как у собственника Здания документы, необходимые для осуществления Коммерческой деятельности (лицензии на право розничной торговли алкогольной продукцией, разрешения на торговлю, сертификаты, соглашения и т.д.). Арендодатель обязан предоставлять запрашиваемые документы в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня запроса Арендатора, но с учетом установленных нормативными актами сроков формирования соответствующими органами государственной или муниципальной власти. В случае, если указанные неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей Арендодателя препятствует законной коммерческой деятельности Арендатора и/или Арендатор осуществляет свою коммерческую деятельность без лицензии на право розничной продажи алкогольной продукции в течение более 60 (шестидесяти) календарных дней по вине Арендодателя, Арендатор вправе в одностороннем письменном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с применением ответственности к Арендодателю;

6.1.13. с даты подписания Договора не заключать предварительные договоры аренды, договоры аренды в отношении Здания, не передавать Здание в безоплатное пользование, не обременять Здание (за исключением ипотеки) правами третьих лиц, в том числе путем ипотечки и вклада в уставный капитал, без предварительного письменного согласия Арендатора;

6.1.14. Арендодатель обязан немедленно устранить аварии на инженерных сетях и коммуникациях Здания, расположенных за границами Здания, а также иные аварии в Здании, произошедшие по причине неисправности инженерных систем, расположенных за границами Здания и их последствия в соответствии с **Актом разграничения эксплуатационной ответственности**, за свой счет и в согласованные и соответствующем Акте Сторонами сроки, за исключением случаев, когда такая авария произошла по вине Арендатора. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем указанной в настоящем пункте обязанности в течение установленного срока, Арендатор вправе устранить аварию за свой счет с возмещением расходов по устранению на Арендодателя, которые Арендодатель возмещает в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления от Арендатора в документе, подтверждающим понесенные Арендатором расходы;

6.1.15. в случае, если устранение аварии, произошедшей по причинам, зависящим от Арендодателя, препятствует Коммерческой деятельности Арендатора, размер арендной платы в указанный период уменьшается пропорционально количеству дней, в течение которых Арендатор не осуществляет Коммерческую деятельность. Период устранения аварии должен быть зафиксирован Сторонами в соответствующем акте;

6.1.16. при плановом отключении электро- и теплоэнергии, водоснабжения (горячей и холодной) в связи с централизованным отключением ресурсоснабжающих организаций или администрации города, района или в связи с проведением профилактических (плановых) работ, уведомить Арендатора в день получения уведомления от ресурсоснабжающих организаций или администрации города, района;

6.1.17. Арендодатель настоящим дает свое согласие Арендатору на слугу Здания в период действия настоящего Договора в субаренду;

6.1.18. В случае наложения на Арендатора штрафных санкций контролирующими органами, нациями и любыми иными уполномоченными органами, в связи с нарушением Арендодателем санитарных, противопожарных, технических, доступных по его вине при строительстве Здания, Арендодатель обязуется в срок не позднее 3 (трех) банковских дней с момента получения письменного требования Арендатора возместить Арендатору сумму штрафа, на основании соответствующего счета и документов, подтверждающих оплату штрафа Арендатором;

6.1.19. в случае принятия решения о продаже Здания и доли в праве собственности на Земельный участок (полностью или частично) третьему лицу, либо заключение иной сделки, при которой происходит переход права собственности на Здание и Земельный участок, Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора об этом за 30 (тридцать) календарных дней до заключения сделки;

6.2. Арендодатель имеет право:

6.2.1. осуществлять проверку и осмотр Здания на предмет соблюдения Арендатором условий его использования и эксплуатации в соответствии с положениями настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации в присутствии представителя Арендатора и при условии извещения Арендатора о времени посещения и лица, осуществляющего посещение, не менее чем за 2 (два) рабочих дня до предполагаемой даты посещения и в течение установленного рабочего дня Арендатора. Арендодатель обязуется осуществлять свое право доступа в Здание таким образом, чтобы причинять как можно меньше неудобств Арендатору и везелью им коммерческой деятельности. В случае возникновения аварии или иного события, которое может нанести ущерб Зданию, Арендодатель имеет право доступа в Здание в любое время, без предварительного письменного извещения, предусмотренного первым абзацем настоящего пункта, в присутствии представителя охранного предприятия Арендатора и/или представителя Арендатора, а в случае если представитель охранного предприятия Арендатора и/или представитель Арендатора отсутствует, то Арендодатель имеет право доступа в Здание при обязательном уведомлении Арендатора или представителя Арендатора;

6.2.2. требовать исполнения Арендатором принятых по настоящему Договору обязательств, гарантий или заверений, а также возмещения убытков (ущерба), понесенного Арендодателем по вине Арендатора вследствие нарушения им условий использования Здания или невыполнения Арендатором обязательств, гарантий или заверений, предусмотренных Договором;

6.2.3. уступать свои права и обязанности по настоящему Договору с письменного уведомления Арендатора за 30 календарных дней;

6.2.4. Арендодателя не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора в Здании, в том числе путем дачи указаний о порядке ее осуществления Арендатором;

6.2.5. предложить Арендатору приобрести Здание и долю в праве собственности на Земельный участок при принятии Арендодателем решения о продаже Здания и доли в праве собственности на Земельный участок, письменно уведомив Арендатора.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

7.1. Арендатор обязан:

7.1.1. принять Здание по Акту приема-передачи в порядке и сроки, определенные условиями настоящего Договора и возратить Здание Арендодателю по Акту возврата Здания в порядке и сроки, определенные настоящим Договором;

7.1.2. до подписания Акта приема-передачи Здания предоставить Арендодателю нотариально заверенные копии учредительных и регистрационных документов, установленных законодательством РФ;

7.1.3. своевременно перечислять Арендную плату и другие платежи, предусмотренные ст. 5 настоящего Договора, в соответствии с условиями настоящего Договора в течение всего Срока Аренды;

7.1.4. проводить своими силами и/или за свой счет уборку Здания, Прилегающей территории, и территории зоны погрузки-выгрузки, утилизации и вывоза мусора и промышленных отходов, в том числе ртутьсодержащих отходов, в соответствии с действующим законодательством и санитарно-гигиеническими и экологическими нормами;

7.1.5. самостоятельно, по мере необходимости, за свой счет осуществлять текущий ремонт Здания, за исключением ремонтных работ, проведение которых является обязанностью Арендодателя. Капитальный ремонт Здания является обязанностью Арендодателя;

7.1.6. содержать Здание в надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность в порядке, регламентированном правилами устройства электроустановок, противопожарными правилами, санитарно-техническими правилами, СНиПами и другими нормативными документами, а также самостоятельно нести ответственность за неисполнение правил и требований, установленных нормативными документами. Арендодатель не несет ответственности за нарушение установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и причинения в связи с этим вреда здоровью или здоровью каких-либо лиц. Ответственность за нарушение вышеуказанных норм Арендатор несет самостоятельно;

7.1.7. за свой счет содержать и поддерживать в течение всего Срока Аренды инженерные сети Арендатора и Оборудование Арендатора в полной исправности и состоянии, необходимом для Разрешенного использования, а также заменять поврежденные розетки, выключатели, электрические лампы, находящиеся внутри Здания;

7.1.8. немедленно извещать Арендодателя о наличии признаков аварийного состояния Здания, а также обо всех других известных ему происшествиях, которые могут нанести ущерб Зданию;

7.1.9. немедленно сообщать Арендодателю о каких-либо официальных уведомлениях или обязательствах государственных, казенных учреждений, связанных с неисполнением и/или нарушением законодательства РФ в том числе пожарных, санитарных и строительных норм и правил, полученных от органов власти.

Если замечания, указанные в предписаниях уполномоченных Органов власти, будут касаться

строительств, которые при этом не могут быть устранены без ущерба для полноценного осуществления Арендатором в Здании своего Разрешенного использования, или касающиеся планировки Здания, и их устранение повлечет предоставление в Арендатору уполномоченными Органами власти предписаний прекратить Коммерческую деятельность в Здании, то Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем безусловном порядке с применением ответственности к Арендодателю в соответствии с настоящим Договором.

7.1.10 не хранить в Здании какие-либо предметы или материалы, опасные для жизни, здоровья или окружающей среды, в том числе, радиоактивные материалы, легковоспламеняющиеся субстанции, химические вещества, взрывчатые вещества и т.п., за исключением товаров, подлежащих реализации в Здании;

7.1.11 Не допускать захоронения бытовых и упаковочных мусоров Здания, лестничных переходов, внутренних помещений и Прилегающей территории;

7.1.12 Не производить никаких строительных работ в переоборудованном арендуемом Здании без письменного согласия Арендодателя;

7.1.13 За свой счет устранять аварии и их последствия, произошедшие по вине Арендатора.

7.1.14 Устранять нарушения, вызванные своими действиями (бездействиями) и вызванные Арендодателем в процессе проверки;

7.1.15 Не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, не отдавать права аренды в залог, не предоставлять Здание в безусловное пользование, не вносить права аренды в качестве залога в Уставный капитал без письменного предварительного согласия Арендодателя;

7.1.16 Соблюдать выполнение мероприятий по охране труда и безопасной эксплуатации арендуемого Здания и оборудования находящегося в нем.

7.1.17 В случае возникновения на территории арендуемого Здания неисправностей, аварий и сети перенапряжения, тепловых ударов, водоснабжения и иных обеспечивающих нормальную эксплуатацию арендуемого Здания, незамедлительно принимать меры по их устранению за счет собственных средств и сил.

Арендатор обязан незамедлительно устранять аварии на инженерных сетях и коммуникациях, расположенные на территории арендуемого Здания и их последствия за свой счет и в согласованные Сторонами сроки. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором указанной в настоящем пункте обязанности срок, Арендодатель вправе устранить аварию за свой счет с отнесением расходов, по устранению на Арендатора, автором Арендатор возмещает в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Арендодателя в документарной, подтверждающей понесенные Арендодателем расходы.

7.1.18 на Арендатора возлагается обязанность по согласованию соответствующих изменений Здания, связанных с предоставлением Арендатором переоборудований, перепланировок и реконструкций Здания, и исполнению в случае необходимости Акта ввода Здания в эксплуатацию. Для исполнения указанной обязанности Арендодатель выдает Арендатору соответствующую доверенность. Расходы по согласованию изменений Здания несет Арендатор.

7.1.19 Арендатор также обязуется внести соответствующие изменения в кадастровый (технический) паспорт БТИ Здания, связанные с предоставлением Арендатором переоборудований, перепланировок и реконструкций Здания, а также запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Договоре при этом Арендодателю обязуются выдать уполномоченному сотруднику Арендатора доверенность на право приведения указанных в настоящем абзаце пункта Договора действий, а также произвести все оплаты, необходимые для осуществления государственным и/или муниципальными органами соответствующих действий. При этом Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю такие затраты в течение 7 (семи) рабочих дней с момента предоставления подтверждающих расходы документов.

7.1.20 Арендатор обязан пользоваться Зданием в соответствии с условиями Договора и законодательно установленными правилами и нормами;

7.1.21 осуществлять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором;

7.1.22 в случае вынесения исполнительными органами штрафных санкций и Арендодателем за нарушения, совершенные Арендатором в процессе осуществления им своей деятельности, Арендатор возмещает Арендодателю документально подтвержденные расходы в 10-дневный срок с момента получения требования от Арендодателя;

7.1.23 самостоятельно и за свой счет обеспечить наличие соответствующих его действительности лицензий и разрешений и продлевать их в случае необходимости на период действия настоящего Договора;

7.1.24 требовать исполнения Арендатором принятых обязательств, гарантий или заверений по настоящему Договору, а также возмещения убытков (ущерба), понесенных Арендодателем по вине Арендатора.

7.2 Арендатор вправе:

7.2.1 фактически владеть и пользоваться Зданием и осуществлять все иные права Арендатора по настоящему Договору в течение всего срока аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя, а также пользоваться Эпией возгун-вытрузив и подъездными путями к ней, разместить рекламные вывески в согласованных Сторонами местах;

7.2.2 безвредно и непрерывно осуществлять доступ во все помещения в Здании.

7.2.3 Арендатор имеет право разместить Рекламные конструкции, размер и схема размещения которых

уточняется Сторонами в Приложении №3 к настоящему Договору. При этом, установленные платежи и/или сборы за размещение Рекламных конструкций, если такие платежи и/или сборы установлены законом, Арендатор осуществляет самостоятельно и несет ответственность за нарушение указанной обязанности и штрафы, установленным действующим законодательством РФ;

7.2.4 при условии предварительного письменного согласования с Арендодателем производить перепланировку или реконструкцию Здания в порядке, предусмотренном настоящим Договором. При этом Арендатор своим силами и за свой счет получает все необходимые разрешения и согласования за производство указанных работ;

7.2.5 организовать за свой счет собственную круглосуточную охрану Здания, а также установить и поддерживать любые разрешения и использоваться системы резервного обеспечения безопасности в Здании;

7.2.6 требовать исполнения Арендодателем принятых обязательств, гарантий или заверений по настоящему Договору, а также возмещения убытков (ущерба), понесенных Арендатором по вине Арендодателя;

7.2.7 запрашивать у Арендодателя, имеющиеся у него как у собственника Здания, документы, необходимые Арендатору для осуществления Коммерческой деятельности (лицензии на право розничной торговли импортной продукцией, разрешение на торговлю, сертификаты, согласования и т.д.). Арендодатель обязан предоставлять запрашиваемые документы в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня запроса Арендатора, но с учетом установленных нормативными актами сроков оформления соответствующими органами государственной или муниципальной власти;

7.2.8 при наличии технической возможности с согласия соответствующих организаций и Арендодателя заключать прямые договоры и осуществлять по ним расчеты с организациями, которые обеспечивают Объект тепло-, водо-, электроснабжением, канализацией, средствами связи.

8. РЕМОНТ, ПЕРЕПЛАНИРОВКА, ИЗМЕНЕНИЯ И УЛУЧШЕНИЯ ЗДАНИЯ.

8.1 Стороны обязуются проводить любые строительные-отделочные и/или инженерно-монтажные и/или строительно-монтажные, профилактические, ремонтные и иные работы, (в том числе, перепланировка и/или реконструкция фасада/части фасада) в соответствии с требованиями, необходимыми для выполнения таких работ, в соответствии с законодательством РФ, пожарных и строительных норм и правил.

8.2 Арендатор при решении о производстве работ в Здании, которые затрагивают несущие конструкции Здания и/или изменяют планировку Здания и/или изменяют/улучшают Нормативные улучшения, при условии, что указанные изменения и/или улучшения требуют разработки проектной документации в соответствии с законодательством РФ, обязан предоставлять Арендодателю на письменное согласование и/или утверждение за свой счет заказный проект на изменения и/или улучшения, которые Арендатору необходимо будет произвести в Здании в течение Срока Аренды.

8.3 Арендодатель обязан в срок, не превышающий 10 (десяти) рабочих дней, рассмотреть полученный заказный проект согласовать его, либо выдать мотивированный отказ в согласовании в письменной форме. Аргументированные замечания и комментарии Арендодателя должны основываться на действующих СНиП, ГОСТ, СанПиН и являться целесообразными. В случае если от Арендодателя не поступит мотивированного отказа, то представленный эскизный проект считается рассмотренным и согласованным Арендодателем.

8.4 В случае, если Арендатор производит изменения и/или улучшения, указанные в настоящем разделе Договора, Арендатор обязуется:

- предварительно согласовать с Арендодателем порядок и сроки их проведения;
- за свой счет согласовать в установленном законом РФ порядке проектно документацию и получить разрешения на проведение таких работ, в случае, если такая проектная документация/работы требует согласования/получения разрешения в соответствии с законодательством РФ
- сдать за свой счет выполненные работы уполномоченным органам власти, если это требуется в соответствии с законодательством РФ;
- за свой счет произвести замеры и получить новые документы БТИ и Кадастровый паспорт на Здание, если изменения и/или улучшения изменяют планировку Здания, согласованную Сторонами;
- за свой счет осуществить государственную регистрацию изменений в органах власти, если изменения и/или улучшения изменяют планировку Здания, согласованную Сторонами.

8.5 В случае согласования Арендодателем изменений и/или улучшений Здания планируемых Арендатором, Арендодатель обязан оказывать содействие Арендатору в соответствии с условиями Договора, включая предоставление в полном объеме необходимых документов, имеющихся у Арендодателя как у собственника Здания, а также выполнение всех необходимых действий от имени собственника Здания для надлежащего выполнения Арендатором обязанностей.

8.6 Арендатор самостоятельно и по своему усмотрению определяет целесообразность и необходимость проведения текущего ремонта, реконструкции и модернизации, профилактических ремонтных работ и иных строительно-монтажных работ в Здании, Инженерном Оборудовании и сетях Арендатора, руководствуясь действующим законодательством Российской Федерации, в том числе строительными нормами и правилами и производит вышеперечисленные мероприятия за свой счет.

8.7 Арендодатель обязан при проведении им в Здании, в Инженерных сетях Арендодателя и/или оборудования Арендодателя, расположенных в Здании, текущего или капитального ремонта, перепланировки

или переоборудования, реконструкции и/или модернизации, устранения повреждений, профилактических, ремонтных работ и иных строительных-отделочных работ, в том числе инженерно-монтажных и пуско-наладочных работ, соблюдать следующие условия:

- в случае проведения таких работ в Здании, Зоне погрузки-выгрузки, инженерных сетях Арендодателя и/или Оборудовании Арендодателя, расположенных в Здании или обеспечивающих Здание инженерными ресурсами, за исключением аварийных ситуаций, письменно согласовать с Арендатором за 20 (двадцать) рабочих дней до начала осуществления работ, в том числе сроки и график их проведения;
- в случае проведения таких работ на Прилегающей территории, вблизи расположения Зоны погрузки-выгрузки и подъездных путей к ней, за исключением аварийных ситуаций, письменно уведомить Арендатора за 20 (двадцать) рабочих дней до начала осуществления указанных работ;
- проводить работы преимущественно в ночное время. При проведении таких работ в дневное время Арендодатель обязан проводить их таким образом и в такие часы, чтобы не причинять неудобств в пользовании Зданием и осуществлению Коммерческой деятельности Арендатора в Здании, а также привлекать все усилия для сведения к минимуму таких неудобств и принимать меры предосторожности для предотвращения причинения вреда (порчи, повреждения) Зданию и имуществу Арендатора;
- обеспечить доступ Арендатора к Зоне погрузки-выгрузки, к Месту для размещения мусорного контейнера Арендатора и подъездным путям к ним, а также обязуется не уменьшать или каким-либо иным образом не ограничивать использование Арендатором Зоны погрузки-выгрузки, подъездных путей к ней, без предварительного письменного согласования с Арендатором.

9.8. В случае принятия решения Арендодателем об осуществлении капитального ремонта и/или реконструкции Здания в течение срока аренды, Арендодатель письменно уведомляет Арендатора в сроки начала и окончания работ по проведению капитального ремонта и/или реконструкции не менее, чем за 60 (шестьдесят) рабочих дней до предлагаемой даты начала вышеуказанных работ. При этом срок аренды увеличивается на срок выполнения работ по проведению капитального ремонта и/или реконструкции Здания. Арендодатель не вправе уменьшать размер арендуемой площади Здания или ее месторасположение. На время проведения капитального ремонта и/или реконструкции Здания Арендная плата не уплачивается в случае, если Арендатор не осуществляет коммерческую деятельность.

9. РЕКЛАМНО-ИНФОРМАЦИОННОЕ ОФОРМЛЕНИЕ.

9.1. Арендатор в течение 5 (пяти) дней с момента подписания Акта приема-передачи с предварительного письменного согласия Арендодателя либо в случае наличия в Здании более одного собственного помещений при непосредственном согласии Арендодателя и оформлении всей необходимой документации (протокол собрания собственников жилых/нежилых помещений, иные документы, подтверждающие законность размещения рекламных конструкций на конструкциях общего пользования собственников помещений), вправе установить на фасаде/крыше Здания, утвержденную Арендодателем информационно-рекламную конструкцию.

9.2. Размещение рекламной конструкции и ее технические характеристики указаны в Слеме размещения рекламных конструкций Арендатора на внешнем фасаде/крыше Здания, являющейся Приложением №3 к настоящему договору (с учетом произведенной в соответствии с п.8.1 Договора переклассификации и/или реконструкции фасада/части фасада).

9.3. Иметь за право размещения Рекламных конструкций Арендатора на Здании включена в Постоянную часть арендной платы. При наличии в Здании нескольких собственников жилых/нежилых помещений регулируется отдельным договором, заключаемым в соответствии с нормами действующего законодательства.

9.4. Расходы по изготовлению, монтажу и эксплуатации рекламных конструкций, а также официальные платежи уполномоченным органам власти за размещение рекламы Арендатора, установленным действующим законодательством Российской Федерации, относятся за Арендатора. При этом Арендатор обязан согласовать с уполномоченными органами размещение рекламных конструкций, а также оформить разрешительную документацию на размещение рекламных конструкций в соответствии с действующим законодательством. Рекламные конструкции Арендатора являются его собственностью.

9.5. Арендодатель обязуется в течение всего срока Аренды обеспечивать бесперебойным электрическим питанием Рекламные конструкции. Плата за электроснабжение Рекламных конструкций оплачивается Арендатором в составе Переметной арендной платы при обязательном наличии соответствующего прибора учета электрического Арендатором.

9.6. В течение всего срока Аренды Арендатор имеет право приводить собственные рекламные кампании, связанные с осуществлением коммерческой деятельности в Здании, без дополнительной оплаты Арендодателю. При этом Арендатор вправе использовать торговое наименование и логотип Здания в рекламе, информационных брошюрах, маркетинговых материалах. Арендодатель по запросу Арендатора предоставляет необходимый вариант торгового наименования и логотипа Здания на бумажном и магнитном носителях, а Арендатор обязуется строго следовать написанию и изображению предоставленного варианта.

9.7. Арендодатель вправе использовать торговое наименование и логотип Арендатора в СМИ, рекламе, информационных материалах в целях освещения вопросов функционирования

Здания. Арендатор по запросу Арендодателя предоставляет утвержденный вариант торгового наименования и логотипа Арендатора на бумажном и в электронном виде, а Арендодатель обязуется строго следовать написанию и изображению предоставленного варианта.

9.8. Стороны соглашаются с тем, что в случае расторжения настоящего Договора они не будут использовать фирменные наименования и/или товарные знаки и/или знаки обслуживания и/или логотипы наименования и/или логотипы друг друга, если иное не будет согласовано Сторонами дополнительно.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение или частичное неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые не могли предвидеть ни одна из Сторон, а также предотвратить их доступными мерами.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: наводнения, пожары, землетрясения, ураганы и иные явления природы, не характерные и чрезвычайные для места нахождения и/или деятельности Стороны; войны или любые военные действия; блокады; введение чрезвычайного положения; гражданские беспорядки; противоправные действия третьих лиц в отношении Сторон; изменение действующего законодательства, а также иные обстоятельства, объективно выходящие вне разумного контроля Сторон и которые Стороны не могли предвидеть.

10.3. При наступлении и прекращении обстоятельств непреодолимой силы, Стороны, для которой созданы обязательства по исполнению ее обязательств по настоящему Договору, должны в течение 3 (трех) рабочих дней с момента возникновения таких обстоятельств известить об этом другую Сторону, приложив соответствующие подтверждающие документы, выданные Торгово-промышленной палатой Российской Федерации.

10.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, исполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору отлагается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и их последствия.

10.5. В случае если действие обстоятельств непреодолимой силы длится дольше, чем 2 (два) месяца, любая из Сторон вправе направить предложение о досрочном расторжении настоящего Договора. В случае расторжения настоящего Договора стороны руководствуются положениями о расторжении настоящего Договора, а также действующими действующего законодательства РФ.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Если какой-либо платеж по Договору будет просрочен, Арендодатель вправе потребовать в дополнение к несоответственно уплаченной сумме, пени за просрочку в размере 0,5 % (ноль целых и пять десятых процентов) от задолженной суммы, за каждый календарный день задолжания соответствующей суммы.

11.2. В случае несвоевременного освобождения Здания Арендатором, срок которого определен п. 4.4 (Срок освобождения), Арендатор оплачивает Арендодателю штраф в размере 1 % (один процент) от суммы оставшей части арендной платы, за каждый день просрочки. Оплата штрафа не освобождает Арендатора от обязанности уплатить арендную плату и иные платежи в размерах, установленных настоящим Договором, за весь срок просрочки возврата Здания.

11.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, либо может прекратить свое действие по иным основаниям, предусмотренным настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

11.4. Требование Стороны об оплате неустойки (штрафов, пеней) является иском, но не обязанностью Сторон. Уплата Сторонами неустойки (штрафов, пеней) не освобождает их от исполнения обязательств, а также полного возмещения штрафов, расходов и убытков, возложенных на них настоящим Договором.

11.5. Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем безусловном порядке и расторгнуть Договор путем направления Арендатору письменного уведомления не позднее, чем за 90 (девяносто) календарных дней до предлагаемой даты расторжения настоящего Договора в следующем случае:

- если 2 (два) и более раз подряд в течение 1 (одного) года Арендатор просрочил исполнение обязательств по оплате Арендной платы более чем на 15 (пятнадцать) рабочих дней, за исключением случаев наличия у Арендатора законных оснований для вношения Арендной платы, предусмотренных настоящим Договором, а также при условии предоставления Арендодателем соответствующих счетов и актов, в порядке, предусмотренном настоящим Договором;
- нанесения Арендатором существенного вреда Зданию;
- при использовании Здания и доли или его части не в соответствии с Разрешенным использованием;
- при неисполнении Арендатором возложенных на него настоящим Договором обязательств, а именно: п.7.1.15, 7.1.17, 7.1.18. Арендодатель имеет право воспользоваться предоставленным в настоящем документе правом при условии предварительного направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения обязательств и/или устранения выявленных нарушений

в установленные сроки, и не исполнения Арендатором таковых требований. В случае невыполнения Арендатором требований Арендодателя об устранении существующих нарушений, Арендодатель направляет Арендатору по месту его нахождения заказной корреспонденцией с уведомлением о вручении либо с почтовым письмом с уведомлением об отказе от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке с указанием причины отказа.

11.6. Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке и расторгнуть Договор путем направления Арендодателю письменного уведомления не позднее, чем за 90 (девяносто) календарных дней до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора в соответствии с настоящим пунктом, все отделимые улучшения, в том числе вентиляционные оборудования и оборудование для кондиционирования воздуха, переходят в собственность Арендодателя.

11.7. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 11.6. Договора, в срок, не превышающий 5 (пять) банковских дней с даты расторжения настоящего Договора Стороны обязаны подписать Акт сверки взаиморасчетов.

11.8. В случае применения органами власти административных мер в виде запрета эксплуатации Здания в целом или установление запрета на ведение Коммерческой деятельности Арендатора, и при условии, что такие меры не связаны с виновными действиями Арендатора, Арендатор освобождается от обязанности внесения Арендной платы на весь период запрета эксплуатации Здания или на весь период запрета на ведение Коммерческой деятельности, без применения какой-либо ответственности к Арендатору. На период запрета эксплуатации Здания комиссия капре-либо затрат Арендодателем не производится. Если такие административные меры в виде запрета эксплуатации Здания в целом или на ведение коммерческой деятельности будут приняты в результате виновных действий Арендодателя и продлятся более 90 (девяносто) календарных дней, то Арендатор вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке с уведомлением Арендодателя об ответственности в соответствии с настоящим Договором.

11.9. Если административные меры в виде запрета эксплуатации Здания в целом связаны виновными действиями Арендатора, то Арендатор не освобождается от внесения Арендной платы согласно условиям Договора и обязан возместить Арендодателю документально подтвержденный ущерб, причиненный такими действиями и запретом эксплуатации Здания.

11.10. В случае просрочки Арендодателем передачи Здания в аренду, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя выплаты пени в размере 0,5% от суммы постоянной части арендной платы за месяц, указанной в абзаце 2 п. 5.2. Договора, за каждый день просрочки передачи Здания в аренду.

11.11. В случае хищения и/или повреждения имущества и/или оборудования Арендатора, расположенного на крыше/фасаде Здания и иных помещениях Здания, Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора.

11.12. В случае непредоставления Арендодателем со своей стороны Арендатору пакета документов, необходимого для государственной регистрации настоящего договора, Арендатор вправе в одностороннем порядке с предварительного письменного уведомления направить Арендодателю Арендную плату в размере 10% от согласованного Сторонами размера Арендной платы по Договору до момента устранения Арендодателем своих нарушений.

11.13. В случае, если Арендатор приостанавливает использование Здания и прекращает осуществление Коммерческой деятельности в соответствии с Регламентом использования в Здании в течение срока действия Договора по-за необоснованной приостановки Арендодателем осуществления деятельности в помещениях Здания или Арендодатель проводит репрофилирование Здания или прекращает осуществлять деятельность в помещениях Здания в связи с принятием Арендодателем решения о закрытии Здания, Арендатор освобождается от исполнения обязательств по оплате постоянной части Арендной платы и обязан освободить Здание в течение срока освобождения, а Арендодатель обязан компенсировать Арендатору все документально подтвержденные расходы, вызванные приостановлением Коммерческой деятельности.

11.14. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 4.14, 6.1.12, 11.8, 11.13, абзацем 2 пункта 6.1.7 настоящего Договора, Арендатор вправе потребовать от Арендодателя возмещения всех документально подтвержденных и согласованных Арендодателем расходов, связанных с ремонтными работами в Здании, прокладку охранно-пожарной сигнализации с учетом амортизации, установленной в пределах срока настоящего Договора, при этом возмещение производится в рамках суммы, исчисленной с учетом срока фактического пользования Зданием. Предусмотренное настоящим пунктом возмещение Арендодатель обязан оказывать в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения соответствующего требования.

11.15. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора в соответствии с п.11.5 настоящего Договора, вентиляционное оборудование и оборудование для кондиционирования воздуха, установленное Арендатором в Здании, переходит в собственность Арендодателя. В случае расторжения настоящего Договора по иным основаниям, Арендодатель вправе выкупить у Арендатора вентиляционное оборудование и оборудование для кондиционирования воздуха, установленное Арендатором в Здании, по цене за которую оно было куплено Арендатором, с учетом амортизации, установленной на дату расторжения настоящего Договора.

11.16. Ответственность за эксплуатацию, обслуживание и содержание электросетей, систем кондиционирования, дренажа, противопожарной безопасности, сантехнического и пожарного водопровода,

отопления, канализации, общеобменной вентиляции и кондиционирования воздуха Стороны несут в соответствии границами ответственности по Акту разграничения эксплуатационной ответственности.

12. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.

12.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность в отношении любой информации, полученной друг от друга по настоящему Договору. Под соблюдением конфиденциальности Стороны понимают обязанность не публиковать, не открывать, не раскрывать, а также не передавать информацию третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны. Любой ущерб, причиненный Стороне несоблюдением требований настоящей статьи подлежит полному возмещению виновной Стороны.

12.2. К сведениям, которые Стороны приняли считать конфиденциальными и не подлежащими раскрытию, относятся, в том числе:

- стоимость настоящего Договора;
- финансовые обязательства Сторон;
- иные сведения, дополнительно определяемые Сторонами как конфиденциальные.

12.3. Факт заключения настоящего Договора не относится к сведениям, которые Стороны договорились считать конфиденциальными.

12.4. Положения настоящей статьи не распространяются на случаи, когда требование о предоставлении таких сведений предъявляется следующими лицами:

- уполномоченными органами государственной власти и органами местного самоуправления в целях выполнения их функций в соответствии с действующим законодательством РФ;
- банками и/или иными организациями, осуществляющими операции с денежными средствами или иным имуществом, в соответствии с Федеральным законом РФ от «07» августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем и финансированию терроризма».

13. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

13.1. Настоящий Договор подлежит толкованию и применению в соответствии с действующим законодательством РФ.

13.2. Споры, разногласия и неурегулированные вопросы, или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или действительности, которые могут возникнуть между Сторонами относительно вышеизложенных, толкования и содержания настоящего Договора (далее по тексту - «Споры»), разрешаются путем переговоров.

13.3. В случае невозможности урегулирования Споров путем переговоров, Споры подлежат разрешению в претензионном порядке, то есть путем направления Стороной, чьи права по ее мнению нарушены второй Стороной, претензии, в которой подробно излагается суть Спора и срок для устранения причин, вызвавших Спор. Претензии и ответы на них направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением.

13.4. Стороны согласились, что срок для рассмотрения претензии и ответа на нее устанавливается 14 (четырнадцать) календарных дней со дня получения.

13.5. При невозможности разрешения Споров путем переговоров и в претензионном порядке, Споры подлежат окончательному разрешению в Арбитражном суде Московской области в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

13.6. Наличие Споров, равно как и предстоящее рассмотрение дела в суде, не освобождает ни одну из Сторон от выполнения ею соответствующих обязательств в соответствии с настоящим Договором.

14. ПРОЧНЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

14.1. Стороны договорились о необходимости страхования Здания и находящегося в нем имущества (в том числе ремонтно-строительных работ). Арендодатель заключает договор страхования Здания (от риска случайной гибели и повреждения), Арендатор заключает договор страхования своего имущества, находящегося в Здании, и ремонтно-строительных работ, выполненных Арендатором с согласия Арендодателя и в соответствии с условиями настоящего Договора (от риска случайной гибели и повреждения). В случае получения Арендодателем/Арендатором страхового возмещения, оплата стоимости причиненного ущерба осуществляется по средств страхового возмещения.

14.2. Стороны в течение 15 рабочих дней со дня подписания настоящего Договора сообщают друг другу в письменной форме список лиц, представляющих Стороны при исполнении настоящего Договора с указанием их полномочий. Указанный список после оформления прилагается в качестве неотъемлемого приложения к настоящему Договору.

14.3. Какое-либо уведомление, письмо, запрос или иное сообщение, подаваемое в связи с настоящим Договором, составляется в письменной форме. Уведомления, письма, запросы или иные сообщения подаются на

Приложение №2
к договору аренды недвижимого имущества
№2015-12-1253 от «02» января 2016 г.

Ситуационный план с указанием места размещения гостевой стоянки, зоны погрузки-разгрузки, места для размещения мусорных контейнеров, схемы подъезда грузового транспорта к зоне погрузки-разгрузки

Оптическое изображение зоны участка "33"

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО «УК Сити»
Генеральный директор
[Signature]
С.К.Тарасов/

АРЕНДАТОР:
ООО «Фреш Маркет»
Генеральный директор
[Signature]
А.Бурцев/

Приложение №3
к договору аренды недвижимого имущества
№2015-12-1253 от «02» января 2016 г.

Схема размещения рекламных конструкций

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО «УК Сити»
Генеральный директор
[Signature]
С.К.Тарасов/

АРЕНДАТОР:
ООО «Фреш Маркет»
Генеральный директор
[Signature]
А.Бурцев/

**Приложение №4
к договору аренды недвижимого имущества
№2015-12-1253 от «07» января 2016 г.**

**ТАБЛИЦА ВЕДОМОСТЬ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ПРИ
ПОДГОТОВКЕ ПОМЕЩЕНИЯ СУПЕРМАРКЕТА И КОММЕРЧЕСКОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ (поэтажные БАС);
размещенного по адресу: Московская область, Рузский р-н, с/пос. поселение Руше, п. Руше, ул.Олимпийская, д.05**

№ п/п	Наименование работ	Кто выполняет	Кто оплачивает	Примечание
1. Предпроектные и проектные работы.				
1.1	Предоставить исходные архитектурно-планировочные решения Здания, адгезивные разрезы, фасады, Генплан и гендрель в Арендатору для доработки Технологической планировки. Арендатель предоставляет Арендатору документацию по конструктивным элементам Здания: АР, ЮК, ЮА, ПЗУ, ПОС, ЗО, ОБ, ВК, ПЛМ, МОПБ, проект котельной.	Арендатель	Арендатель	В течение 10 рабочих дней с даты подписания Договора
1.2	Разработка Технологической планировки и технического задания с указанием необходимых мощностей по инженерным системам и нагрузок на полы.	Арендатор	Арендатор	В течение 30 рабочих дней с момента исполнения п.1.1
1.3	Расширение и уточнение Арендатором возможности технической реализации решений, принятых Арендатором при разработке Технологической планировки. Арендатель предоставляет своему подрядчику в инженерной коммуникации (водоснабжение, канализация, теплоснабжение).	Арендатель	Арендатель	В течение 5 рабочих дней с момента исполнения п.1.2
1.4	Разработка рабочей документации (Проект «Супермаркет») по Помещению Арендатора во все части и этажах Арендатора. Согласование частей Проекта «Супермаркет» во внешних инстанциях: Арендатор - Роспотребнадзор (СРО); Арендатель - УПТН.	Арендатор	Арендатор	В течение 30 рабочих дней с момента исполнения п.1.4. При необходимости.
1.5	Корректировка Решения «Системы пожаротушения и пожарной сигнализации» с учетом планировочного решения и категории Помещения Арендатора по техническому заданию Арендатора.	Арендатель/Арендатор	Арендатор	
1.6	Корректировка Решения «Системами пожарного оповещения» с учетом планировочного решения и категории Помещения Арендатора по техническому заданию Арендатора.	Арендатор	Арендатор	
1.7	Разработка рабочей документации системы видеонаблюдения, охранная сигнализация, тревожная сигнализация.	Арендатель	Арендатор	В течение 30 рабочих дней с момента исполнения п.1.5
1.8	Разделение на этаж здания и эксплуатацию, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, техническое задание, адгезивный паспорт на Помещение Арендатора и черные планы.	Арендатель	Арендатель	К дате подписания Договора
1.10	Разработка проекта конструкции наружной рекламой и вывески Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
1.11	Получение разрешения на размещение рекламы.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2. Строительные работы.				
2.1. Подготовка территории, наружные сети и здание торгового центра, включая помещения, передаваемые Арендатору.				
2.1.1	Выполнено согласно утвержденной в предпроектном действующим законодательством РФ проектной документации в полном объеме, с подведенными путями и возможностью свободного подъезда и беспрепятственной разгрузки. Предоставлено места для установки контейнерной площадки, наружные конденсатные бачки для компрессора, сплит-систем, флюидных и абляционных линий от помещения супермаркета до места установки, место и закладные детали для установки рекламных вывесок.	Арендатель	Арендатель	До начала коммерческой деятельности
2.1.2		Арендатель	Арендатель	В течение 5 рабочих дней с даты подписания Договора
2.1.3		Арендатель	Арендатель	На металлического профиля №3000 мм, высотой (равное) и воротами, имеющими створки для дверей. До начала коммерческой деятельности

2.1.4	Устройство Подъемных секционных ворот (с автоматизацией, с возможностью ручного подъема и об обмоточном окне) для зоны разгрузки	Арендатор	Арендатель	До начала коммерческой деятельности. Максимальная высота и разгрузочную площадку выдает Арендатель по техническому заданию Арендатора
2.1.5	Установка подъемного стола (рурикательная площадка) и тепловая завеса в разгрузочной зоне, устройство пандуса для везов	Арендатор	Арендатель	Подготовка теплоснабжения к вводу - Арендатель, за 30 рабочих дней до начала коммерческой деятельности
2.1.6	Арендатель обеспечивает эксплуатацию и работоспособность системы дренажной системы вентри Здания (поэтажные Арендатора), не допуская протечек воды и заливов в под, через стены и пол в Помещение Арендатора, а также гидроизоляция кровли здания для предотвращения протечек.	Арендатель	Арендатель	В течение всего периода аренды помещения (по существующим нормам системы)
2.1.7	Посыльные дороги с асфальтом и разгрузочная площадка, обеспечивающая подъезд и разгрузку большегрузных автомобилей (с нагрузкой не менее 11,5 тонн на ось ос.)	Арендатель	Арендатель	До начала коммерческой деятельности
2.1.8	Все строительные работы по ограждающим конструкциям ЦП (фасадными, кровли, стены, кровля, двери, в т.ч. входные двери, окна), все отделочные работы (внутренние), инженерные системы, благоустройство и т.д.), кроме тех, кто указан ниже	Арендатель	Арендатель	К дате подписания Договора
2.2. Помещения, передаваемые Арендатору.				
Стены и перегородки.				
2.2.1	По периметру Помещения Арендатора, перегородочные и несущие стены и перегородки в Помещении (в основном этаж, цокольный этаж). Металлокаркасная конструкция вывешивается по проекту и обработке отштукатуренным (при использовании металлокаркасной), затем Актос передается Арендатору.	Арендатель	Арендатель	Выполнено по согласованному проекту (необходимо обеспечить замкнутый контур помещения). До подписания акта приема-передачи Помещения.
2.2.2	Перегородка внутри Помещения Арендатора, включая финишную отделку.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
Полы.				
2.2.3	Плита основания (этаж перекрытия) под требуемую нагрузку не менее 1000 кг/м2. Отделочная поверхность покрытия пола бетонной плиты (перекрытия) уровня поверхности по всему Помещению не превышает требований СП 70.13330.2012 (табл. 5.12) – 20 мм и соответствует проекту. Предоставляет эксплуатационную схему горизонтальной поверхности.	Арендатель	Арендатель	К дате подписания акта приема-передачи помещения
2.2.4	Железобетонные каналы (отверстия) для размещения канализации) прямыми и в зоне дробления в соответствии с технологическим разделом Проекта «Супермаркет» и действующим нормам.	Арендатор	Арендатор	Выполнено по согласованному Проекту «Супермаркет» и передано Арендатору. К дате подписания акта приема-передачи помещения
2.2.5	Упроченные бетонные полы, финишная отделка в устройстве выровненной стяжки, включая устройство гидроизоляции в помещении с влажными процессами, в помещении Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
Потолки и перекрытия				
2.2.6	Плоская поверхность железобетонного перекрытия выровнена по норм СП 70.13330.2012, подготовлена под финишную отделку, отштукатурена минимум на металлическом каркасе.	Арендатель	Арендатель	К дате подписания акта приема-передачи помещения
2.2.7	Финишная отделка устройством подорожки потолка, включая тип «Грифель», «Армстронг», бетонная стяжка в помещении арендатора по Проекту Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
Двери и ворота.				
2.2.8	Существующий выход из Помещения на улицу оборудовать лестницей с козырьком.	Арендатель	Арендатель	До начала коммерческой деятельности
2.2.8a	По внешнему контуру Помещения Арендатора, Арендатель выполняет работы под противоположные и замкнуточные двери, ворота в разгрузочной зоне согласно планировке Помещения	Арендатель	Арендатель	Все работы по изготовлению конструкций элементов и

Документы, предоставленные Заказчиком (22/41)

				организации, осуществляющей в сроки, указанные в проекте, монтаж и пуск оборудования и систем, предусмотренных проектом.
2.2.9	Отделочные работы по входной группе (кассовый этаж) в торговый зал «Супермаркета» в соответствии с проектом «Супермаркет», в границах помещения Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.2.10	Установка внутренних дверей, доводчиков, «замкачок» в помещении Арендатора по проекту Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.2.11	Для доставки порошко-паточного аппарата в Помещение Арендатора используется усиленный защитный экран дроблеструй типа Sphered Jetc с уровнем 2500x3000.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.3. Инженерные системы.				
Радиаторы отопления и теплоснабжения.				
2.3.1	В помещении осуществляется ввод теплоснабителя с параметрами: t = 95 – ТЭС, G = 0,22 Гкал/час.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется в соответствии с проектом и документацией на Актиме ТД. К дате подписания акта приемки переданы Помещение.
2.3.2	Доработка системы отопления (при необходимости), установка воздушно-тепловой завесы.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
Приточно-вытяжная вентиляция, поддувное отопление и кондиционирование.				
2.3.3	Монтаж системы вентиляции в Здании, включая оборудование вентиляторов, с учетом помещений Арендатора, по проекту Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
а)	Прокладка магистральных воздуховодов вентиляции в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
б)	Прокладка воздуховодов вентиляции от магистральных воздуховодов и установка оконных устройств в помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
в)	Персональные работы, запуск системы вентиляции помещения Арендатора и запуск в эксплуатацию.	Арендатор	Арендатор	не менее чем за 20 дней до открытия.
2.3.4	Ввод плавящих и обратных трубопроводов холодильника в отвода конденсата для подключения фанкойлов, акондиционирующей тепловой завесы. Нарезка по заказу/объему Помещения Арендатора – на работу не менее 70 шт на кв. м. общей площади.	Арендатор	Арендатор	Средственный объем нагнута по условно-объемно определяется проектом «Супермаркет» и согласовывается с Арендодателем.
а)	Монтаж мелких блоков кондиционирования оборудования (картены компрессорно-конденсаторные блоки или миллеры)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
б)	Монтаж трубопроводов холодильника для Помещения Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
в)	Монтаж трубопроводов плавки и отвода конденсата по помещению Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
г)	Установка фанкойлов.	Арендатор	Арендатор	Арендодатель предоставляет места для установки наружных блоков.
а)	Установка доополнительных сплит-систем (внешний блок внутренний блок) в отдельные помещения Арендатора.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
в)	Монтаж трубопроводов отвода конденсата.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
г)	Персональные работы и запуск системы (в помещении Арендатора).	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
Диммуализация.				
2.3.5	Арендодатель предоставляет заключение инженерной службы об обоснованности необходимости проведения монтажных работ по системе диммуализации, согласно внутренней планировке помещений. В случае необходимости проведения монтажных работ по системам диммуализации и в полном объеме выполняет – Арендодатель, включая систему автоматизации диммуализации.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется по базовому проекту строительств здания ТД, выполняется в течение 10 дней после подписания ПДА или Акта передачи помещения.
Системы пожаротушения и пожарной сигнализации.				

2.3.6	Ввод в здание пожарного водопровода.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется в течение 3 рабочих дней с момента подписания Акта передачи помещения. Доработка систем пожаротушения Арендатор обеспечивает самостоятельно и за свой счет.
2.3.7	Доработка пожарной сигнализации в соответствии с плановой Помещения супермаркета.	Арендатор	Арендатор	
Система пожарной оповещения.				
2.3.8	В полном объеме по ТД.	Арендатор	Арендатор	
2.3.9	Доработка системы пожарной оповещения в соответствии с плановой Помещения.	Арендатор	Арендатор	
Водоснабжение.				
2.3.10	Выполнены вводы в помещение Арендатора холодной водой с заводской арматурой. Суммарный объем водоснабжения (Арендатором) – не менее 4 м ³ /сут Холодное водоснабжение обеспечивается в объеме не менее 4 м ³ /сут, при рабочем давлении в магистрале не менее 2,5 бар.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется до передачи помещения (Помещения) для СМР. Арендодатель должен предоставить на соответствие требованиям подвода воды питьевую емкость Сан-Пит 2.1.4.1074-01.
2.3.11	Комплекс работ по монтажу систем водоснабжения в Помещении Арендатора, включая прибор учета (защитный).	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
Канализация.				
2.3.12	К границе Помещения Арендатора, подведены выпуски бытовой канализации с установленными запорными клапанами (подготовкой) выполняются в полном объеме с проекционным исполнением.	Арендодатель	Арендодатель	К дате передачи помещения по акту приема-передачи.
2.3.13	Суммарный объем водоснабжения не менее 4 м ³ /сут	Арендодатель	Арендодатель	Обеспечивает Арендодатель, к дате подписания акта приема-передачи.
2.3.14	Комплекс работ по монтажу системы канализации в Помещении Арендатора. Установлен сантехприбор. Прокладка в полу, под полом, по стене в боковое, под эл.ит перекачки.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
Электроснабжение.				
2.3.15	Арендодатель выделяет для нужд Арендатора электротехническую мощность (за разрешенной) из расчета: Единовременная нагрузка – не менее 188 кВт (8 категории надежности электроснабжения). Арендодатель собственными силами и за свой счет предоставляет не менее 2-х литовских кабелей от ВРУ Здание в помещении электростанции Арендатора (с запасом в метрах, на период проведения строительных работ Помещения Арендатора обеспечиваются временным электроснабжением мощностью 70 кВт со шлангом и учетом учета.	Арендодатель	Арендодатель	Выполняется до передачи Помещения под объект и монтаж инженерных систем. Сданное электротехническое исполнение/устройство организуем совместно Арендатор и Арендодатель. Осуществляется Мероприятия, необходимо проводить после разбора проекта «Супермаркет» и согласовывается с Арендодателем. Все работы по монтажу Арендатора, выполняет Арендодатель (за свой счет), до начала коммерческой деятельности.
2.3.16	Разработка систем электроснабжения, установкой светильников, розеток и др. электрических устройств в Помещении Арендатора.	Арендатор	Арендатор	
2.3.17	Арендатор сдает электротехническому Супермаркета Арендодателю с проектной (рабочей) документацией и Актом испытаний.	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности.
2.3.18	Арендодатель сдает в эксплуатацию: электротехническому Супермаркета совместно с Арендатором с получением акта допуска (при необходимости).	Арендодатель совместно с Арендатором	Арендатор	Арендатор предоставляет Арендодателю Комлекс исполнительной документации.

Приложение №5
к договору аренды недвижимого имущества
№2015-12-1253 от « 02 » января 2016 г.

				предоставляет Протоколы пуско-наладочных и пуско-наладочных испытаний (пн, установка), предоставляет Акт на скрытые работы, до начала коммерческой деятельности
Телевизионная система, телефония и Интернет.				
2.3.19	Ввод в Помещение Арендатора, в ближайшей к помещению слаботочной	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.3.20	Комплекс работ по монтажу внутренних слаботочных систем в Помещении Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.3.21	Монтаж и подключение к сети мобильного оператора (отделочные)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.3.22	Арендодатель предоставляет место на этаже ЦО для установки телекоммуникационной системы.	Арендодатель	Арендатор	И дату подписания акта приема-передачи помещения
2.4. Площадка под установку внешнего конденсатора для компрессорной, оборудованной охладит. систем.				
2.4.1	Монтаж рамы для установки наружного конденсаторного блока	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности. Место по установке конденсаторного блока на крыше, фасаде или прогоне/ложе и здание земельного участка предоставляет Арендодатель по согласованию с Арендатором
2.4.2	Отверстия в перекрытиях в соответствии с требованиями и закрывает фальшбортами фальшовые и ребристые плиты в п.2.4.2)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.5. Наружная рекламная установка.				
2.5.1	Проведение кабелей, электропитание к рекламной Арендатора от электрощита Арендатора в соответствии с согласованием Арендодателя	Арендатор	Арендатор	
2.5.2	Монтаж конструкций рекламной в вышках Арендатора в соответствии с техническими заданиями Арендатора	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.6. Внешний транспорт. (при наличии)				
2.6.1	Проемы для установки складского оборудования, дебаркадера (Планировка, столпы, укреплительные плиты, весы)	Арендатор	Арендатор	Выполняется по и ТЗ арендатора, к дате приема-передачи помещения
2.6.2	Монтаж и дебаркадера (Планировка, столпы, укреплительные плиты)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности
2.7. Прочие				
2.7.1	Система безопасности помещения Арендатора (система видеонаблюдения, охранная сигнализация, тревожная кнопка/сирена СЗ)	Арендатор	Арендатор	До начала коммерческой деятельности

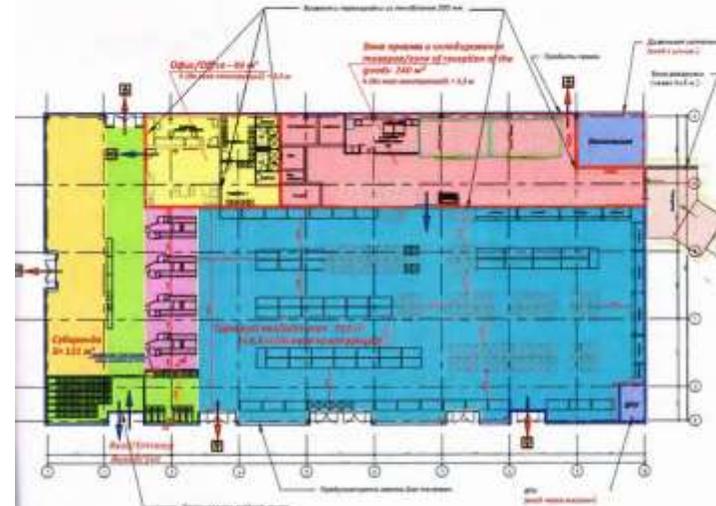
Требования к Техническому заданию и Помещению на момент передачи Помещения Арендатора под отделку:

- Арендодатель передает помещение Арендатору с заделанными проемами (Противопожарные и звукоизоляционные двери с ручками и замками), перегородки, стены с подшивкой под финишную отделку, санузлы/ванные);
- помещение освобождено от строительных материалов и мусора;
- Устранение трещин в Помещении Арендатора - устраняет Арендодатель;
- Обеспечивает свободный въезд в зону разгрузки и обеспечен беспрепятная доставка строительных материалов в Помещение Арендатора, в круглосуточном режиме;
- Арендодатель выдает однофазную электрическую мощность 70 кВт и подводит к границам помещения питающий кабель, вне границ Помещения отвечает за его сохранность и эксплуатацию;
- Подводит к границам Помещения канал водоснабжения и выдает 3 м³/сутки, на период отделки;
- Арендодатель обеспечивает работу ветошной и функциональность наружных сетей;
- Арендодатель предоставляет Арендатору, место сброса технических вод, на период выполнения СМР;
- Арендодатель выдает площадку под контейнер для строительного мусора;
- Арендодатель обеспечивает сотрудников подрядчика Арендатора туалетами, на период СМР

АРЕНДОДАТЕЛЬ:
ООО «ЮК Сити»
Генеральный директор

АРЕНДАТОР:
ООО «Фреда Маркет»
Генеральный директор

Схема планировки Помещения после проведения Арендатором работ



АРЕНДОДАТЕЛЬ:
Ю «ЮК Сити»



АРЕНДАТОР:
ООО «Фреда Маркет»





АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ
 к договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-103 от «01» сентября 2015 года
 Экземпляр ООО «Фреш Маркет»
 Московская область, г. Руза «01» сентября 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Сити», ИНН 5006269776, КПП 500601001, ОГРН 1135032008000, с местом нахождения по адресу: 143090, Московская область, г. Краснознаменск, пр-т Мира, д.11а, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Тарасова Сергея Константиновича, действующего на основании Устава и Соглашения участников долевой собственности от «29» декабря 2015г., удостоверил нотариусе Рузского нотариального округа Московской области Кармазина Ольга Михайловна «29» декабря 2015, реестровый номер №1-3948, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Фреш Маркет», ИНН 7806461539, КПП 503101001, ОГРН 1117847374171, дата гос. регистрации «08» сентября 2011 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, выходящее по адресу: 142400, Московская область, Ногинский район, территория 50км-400м автомобильной дороги М-7 Волга, д.5, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Бургера Армина, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, составили настоящий акт в договоре аренды недвижимого имущества № 2015-12-103 от «01» сентября 2015 г. о нижеследующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) отдельно стоящее нежилое строение №2 торгово-складского комплекса, общей площадью 1 339,3 (одна тысяча триста тридцать девять полных три десятых) квадратных метров, количество этажей: 1, расположенное по адресу: Московская область, Рузский р-н, тер. городское поселение Руза, г. Руза, ул. Красная, д.59

Основание для передачи - Договор аренды недвижимого имущества № 2015-12-103 от «01» сентября 2015 года.

Техническое состояние «Помещения»: «Помещение» находится в состоянии хорошо техническое, без видимых внешних повреждений. Для использования «Помещения» под магазином необходимо проведение _____ ремонта.

Наличие несоответствий технического состояния Помещения техническому плану:

Передаваемое «Помещение» оборудовано следующими инженерными системами (указать наличие и состояние):

Отопление: Фурная печь электрическая

Электроснабжение:
в ТРЦ, оборудованная всеми необходимыми кабелями

Документы, предоставленные Заказчиком (25/41)

Водоснабжение:
в коммунальском дворе бороздов

Канализация:
в здании бывшего банка в центре города на территории территории коммунального двора

Система вентиляции:
механик

Иное:

От Арендодателя:
ООО «УК Сити»
Генеральный директор
 /С.К. Тарасов/

От Арендатора:
ООО «Фреш Маркет»
Генеральный директор
 /А. Бургер/

Дополнительное соглашение №2 к договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года

Московская область, г.Руза

«25» декабря 2017 г.

Индивидуальный предприниматель Шевеленко Виктор Викторович, зарегистрирован по адресу: Московская область, Можайское шоссе, д.76, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 308503235200041, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 №010867418, ИНН 503215806907, именуемый (далее) «Арендодатель-1», действующий от своего имени,

Индивидуальный предприниматель Тарасов Максим Сергеевич, зарегистрирован по адресу: МО, г. Краснознаменск, ул. Победы, д.13, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 312503208100039, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 № 011862171, ИНН 500601390623, именуемый (далее) «Арендодатель-2», действующий от своего имени, вместе именуемые «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Фреш Маркет», ИНН 7806461539, КПП 503601001, ОГРН 1117847374171, дата гос. регистрации «08» сентября 2011 года, именованное регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, находящееся по адресу: 142111, Московская область, г.о. Подольск, г. Подольск, пр-т Юных Ленинцев, д.67, именуемое (далее) «Арендатор», в лице Генерального директора Армина Бургера, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №2 к договору аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от «01» января 2016 г. далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

- Стороны пришли к соглашению что размер арендной платы с «01» января 2018 года по «31» декабря 2018 года исключительно будет составлять **2 100 000 (два миллиона сто рублей) рублей в месяц, НДС не облагается** в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения. Начиная с «01» января 2019 года размер арендная плата уплачивается в соответствии с условиями Договора с учетом поправок п. 5.8 Договора.
- Настоящее соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и осуществляется силами и за счет Арендатора.
- Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяет своё действие на отношения Сторон, возникшие с «01» января 2018 г.
- Настоящее соглашение составлено в 4 (четырёх) идентичных экземплярах на русском языке, которые имеют одинаковую юридическую силу по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для Регистрирующего органа.
- Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель-1:
Индивидуальный предприниматель Шевеленко В.В.
Адрес регистрации: 143005, МО, Одинцовский р-н, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.76, кв.52
ИНН 503215806907
ОГРН 308503235200041
р/с 40802810940020011227
кор/с 3010181010000000225
в ОАО «Сбербанк России»
БИК 044525225

 /В.В. Шевеленко/
и.п.

Арендодатель-2:
 Индивидуальный предприниматель Тарасов М.С.,
 Адрес регистрации: МО, г. Краснознаменск, ул. Победы, д.13, кв.52
 ИНН 500601390623
 ОГРН 312503208100039
 р/с 40802-810-0-0000-0025888
 кор/с 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
 Банк: ВТБ 24 (ПАО)
 БИК 044525716

_____/М.С. Тарасов/
 м.в.

Арендатор:
ООО «Фреш Маркет»
 Адрес местонахождения: 142111,
 Московская область, г.о. Подольск, г. Подольск, пр-т Юных Ленинцев, д.67
 Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Кировоградская, д. 23А
 ОГРН 1117847374171
 ИНН 7806461539 / КПП 503601001
 р/с 40702810000050000890
 в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва
 к/с 3010181070000000187
 БИК 044525187

Генеральный директор
 _____/Бургер А./

 ПОДПИСАНО ПО ПРАВУМ ВОЗРАСТ
 ИЛЮХИ И.В.
 НАДЛЕЖАЩЕ ОТ 12 ИЮЛЯ 2017.
 87-8788 8 87-2710

Исполнение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
 Подпись: _____
 Должность: _____
 М.П. _____

Дополнительное соглашение №1 к
 договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года

Московская область, г.Руза «20» июля 2016 г.

Индивидуальный предприниматель Шендыков Виктор Викторович, зарегистрирован по адресу: Московская область, Можайское шоссе, д.76, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 308503235200041, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 №010867418, ИНН 503215806907, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-1», действующий от своего имени,

Индивидуальный предприниматель Тарасов Максим Сергеевич, зарегистрирован по адресу: МО, г.Краснознаменск, ул.Победы, д.13, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 312503208100039, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 № 011862171, ИНН 500601390623, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-2», действующий от своего имени, вместе именуемые «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Фреш Маркет», ИНН 7806461539, КПП 503101001, ОГРН 1117847374171, дата гос. регистрации «08» сентября 2011 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, находящееся по адресу: 142434, Московская область, район Подольский, территория 50 км - 400 м автомобильной дороги М-7 Волга, д. 5, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Армина Бургера, действующего на основании Устава, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №1 к договору аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от «01» января 2016 г. далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились дополнить Договор подпунктом 5.13.1 следующего содержания: «В связи с заключением Арендодателем агентского договора №35/P/2016 от «06» мая 2016 года с ООО «УК Сити» (далее по тексту – «Агент»), Переменная часть арендной платы оплачивается Арендатором Агенту по реквизитам Агента в течение 15 банковских дней с момента выставления Агентом соответствующих счетов.

Реквизиты Агента для перечисления:
 Юр. адрес: 143090, Московская область, г. Краснознаменск, пр. Мира, д. 11 а,
 ОГРН 1135032008000, ИНН 5006269776 КПП 500601001,
 р/с 40702810040000001200, Банк ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»,
 к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

В случае расторжения вышеуказанного агентского договора (о чем Арендодатель обязан уведомить Арендатора в письменной форме не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента такого расторжения) Арендатор оплачивает Переменную часть арендной платы в порядке, установленном Договором.

2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года.

3. Настоящее соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области и осуществляется силами и за счет Арендодателя в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты его подписания.

4. Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с «06» мая 2016 г.

Документы, предоставленные Заказчиком (27/41)

5. Настоящее соглашение составлено в 5 (пяти) идентичных экземплярах на русском языке, которые имеют одинаковую юридическую силу по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (одну) экземпляр для Регистрирующего органа.

6. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель-1:

Индивидуальный предприниматель Шевелев В.В.
 Адрес регистрации: 143605, МО, Одинцовский р-н, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.76, кв.52
 ИНН 503215806907
 ОГРН 308503235200041
 р/с: 40802810940020011227
 кор/с: 30101810100000000225
 в ОАО «Сбербанк России»
 БИК 044525225

 /В.В. Шевелев/
 и.д.

Арендодатель-2:

Индивидуальный предприниматель Тарасов М.С.
 Адрес регистрации: МО, г. Краснознаменск, ул. Победы, д.13, кв.52
 ИНН 500601390623
 ОГРН 312503208106039
 р/с: 40802-810-0-0000-0025888
 кор/с: 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
 Банк: ВТБ 24 (ПАО)
 БИК 044525116

 /М.С. Тарасов/
 и.д.

Арендатор:

ООО «Фреш Маркет»
 Адрес местонахождения: 142434,
 Московская область, Подольский район,
 территория 50 км-400 м автомобильной дороги М-7 Волга, д.5
 Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Карповская, д. 25А
 ОГРН 1117847374171
 ИНН 7806461539 / КПП 503101001
 р/с: 40702810000050000890
 в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва
 и/с: 30101810700000000187,
 БИК 044525187

Генеральный директор
 /Бургер А.И./
 и.д.



Соглашение в закладе стороны в

д. 01 января 2016 года

Московская область, г.Руза

619
 01 января 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Сити», ИНН 5006269776, КПП 500601001, ОГРН 1135032008000, с местом нахождения по адресу: 143090, Московская область, г.Краснознаменск, пр-т Мира, д.11а, в лице Генерального директора Тарасова Сергея Константиновича, действующего на основании Устава и Соглашения участников долевой собственности от «30» июля 2015г., удостоверил нотариусе Русского нотариального округа Московской области Каратиной Ольгой Михайловной «30» июля 2015, реестровый номер №1-2288, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

Индивидуальный предприниматель Шевелев Виктор Викторович, зарегистрирован по адресу: Московская область, Можайское шоссе, д.76, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 308503235200041, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 №010867418, ИНН 503215806907, именуемый в дальнейшем «Новый Арендодатель-1», действующий от своего имени,

Индивидуальный предприниматель Тарасов Максим Сергеевич, зарегистрирован по адресу: МО, г.Краснознаменск, ул.Победы, д.13, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 312503208106039, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 № 011862171, ИНН 500601390623, именуемый в дальнейшем «Новый Арендодатель-2», действующий от своего имени, вместе именуемые «Новый Арендодатель», с другой стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Фреш Маркет», ИНН 7806461539, КПП 503101001, ОГРН 1117847374171, дата гос. регистрации «08» сентября 2011 года, именуемое в дальнейшем «Арендатор», зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, находящееся по адресу: 142434, Московская область, район Подольский, территория 50 км - 400 м автомобильной дороги М-7 Волга, д. 5, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Арина Бургера, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение в закладе стороны в договоре аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от «01» января 2016 г. о нижеследующем:

1. Арендодатель передает, а Новый Арендодатель принимает права и обязанности Арендодателя по Договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 г., в связи с заключением между Арендодателем и Новым Арендодателем Договора купли-продажи недвижимого имущества от 01.03.2016 №04/Р/2016, Договора купли-продажи недвижимого имущества от 01.03.2016 №03/Р/2016 в отношении объектов недвижимости:

- Строение №2 торгово-складского комплекса, назначение: нежилое, общая площадь 1 339,3 кв.м., количество этажей: 1, кадастровый номер 50:19:0010203:1807, адрес объекта: Московская область, Рузский р-н, г.Руза, ул.Красная, д.59, далее по тексту «Здание»;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торгово-складской комплекс, общая площадь 7 200 кв.м., кадастровый номер 50:19:0010203:353, адрес объекта: Московская область, Рузский р-н, т/пос Руза, г.Руза, ул.Красная, д.59;

2. Арендодатель заявляет и гарантирует, что не имеет в Арендатору никаких финансовых, а также каких-либо других претензий. Расчеты до подписания настоящего Соглашения по Договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года подтверждает. Стороны обязуются урегулировать расчеты за март 2016 года (с момента регистрации перехода права собственности до момента получения Арендатором уведомления) в течение 15 рабочих дней с момента подписания Соглашения. Стороны согласовали, что арендная плата подлежит уплате Новому Арендодателю соразмерно доле в праве собственности на Здание (по 1/2 доле в праве собственности).

3. Стороны согласовали, что Обеспечительный платеж, оплаченный Арендатором Арендодателю, подлежит возврату с последующей оплатой в адрес Нового Арендодателя либо по письменному согласованию с Арендатором, Арендодатель самостоятельно производит расчеты по обеспечительному платежу с Новым арендодателем с составлением всей необходимой расчётной

документации и предоставленным ей копии Арендатору. В этом случае после завершения расчетов Арендатор и Новый арендодатель составляют Акт сверки, подтверждающий завершение расчетов в части обеспечительного платежа. Все расчеты по пункту 3 Соглашения должны быть завершены в течение 15 рабочих дней с момента подписания настоящего Соглашения.

4. Стороны согласовали, что остаток денежных средств, оплаченный Арендатором Арендодателю в соответствии с п.5.17 Договора, по письменному согласованию с Арендатором, Арендодатель самостоятельно перечисляет Новому Арендодателю с составленным всей (необходимой) расчетной документацией и предоставленным ей копии Арендатору. В этом случае после завершения расчетов Арендатор и Новый Арендодатель составляют Акт сверки, подтверждающий завершение расчетов в части обеспечительного платежа. Все расчеты по пункту 4 Соглашения должны быть завершены в течение 15 рабочих дней с момента подписания настоящего Соглашения.

4. По всем остальным, что не предусмотрено настоящим соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года.

5. Настоящее соглашение подлежит государственной регистрации в Управление федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области и осуществляется самими и за счет Арендодателя в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты его подписания.

6. Соглашение вступает в силу с момента регистрации и распространяет своё действие на положения сторон с «06» мая 2016 г.

7. Настоящее соглашение составлено в 5 (пяти) идентичных экземплярах на русском языке, которые имеют одинаковую юридическую силу по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для Регистрирующего органа.

8. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:

ООО «УК Сити»

Юр. адрес: 143090, Московская область, г.Краснознаменск, пр.Мира, д.11а

ОГРН 1135032008000 ИНН/КПП 5006269776/500601001

р/с 40702810040000003200 Сбербанк России (ПАО)

к/с 3010181040000000225

БИК 044525225

Генеральный директор

 /М.С.Тарасов/

и.п.

Новый Арендодатель-1:

Индивидуальный предприниматель Шевеленок В.В.

Адрес регистрации: 143005, МО, Одинцовский р-н, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.76, кв.52

ИНН 503215806907

ОГРН 308503235200041

р/с 40802810940020011227

кор/с 3010181010000000225

в ОАО «Сбербанк России

БИК 044525225

 /В.В. Шевеленок/

и.п.

Новый Арендодатель-2:

Индивидуальный предприниматель Тарасов М.С.,

Адрес регистрации: МО, г. Краснознаменск, ул. Победы, д.13, кв.52

ИНН 500601390623

ОГРН 312503208100839

р/с 40802-810-0-0000-0025888

кор/с 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

Банк: ВТБ 24 (ПАО)

БИК 0445253716

и.п.

/М.С. Тарасов/

Арендатор:

ООО «Фреш Маркет»

Адрес местонахождения: 142434,

Московская область, Ногинский район,

территория 50 км-800 и автомобильной дорогой М-7 Волга, д.5

Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Кировоградская, д.21А

ОГРН 1117847374171

ИНН 7806461539 / КПП 503101001

р/с 40702810000050000890

и Банк ВТБ (ПАО), г. Москва

к/с 3010181070000000187,

БИК 044525371

Генеральный директор

 /М.С.Тарасов/

и.п.



Документы, предоставленные Заказчиком (29/41)



Принято и подписано	Дата
Арендодатель ООО «В.К.Сини»	С.К.Тарасов
Полный Арендодатель 1	В.В.Шевелевич
Полный Арендодатель 2	М.С.Тарасов
Арендатор ООО «Сфера Маркетинг»	Ирина А.

Дополнительное соглашение №3
к договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года
Московская область, г. Рузы *27 декабря 2019 г.*

Индивидуальный предприниматель Шевелевич Виктор Викторович, зарегистрирован по адресу: Московская область, Можайское шоссе, д.76, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 30850235200041, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 №010867418, ИНН 503215806907, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-1», действующий от своего имени,

Индивидуальный предприниматель Тарасов Максим Сергеевич, зарегистрирован по адресу: МО, г. Краснознаменск, ул. Победы, д.13, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 312503208100039, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 № 011862171, ИНН 500601390623, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-2», действующий от своего имени, вместе именуемые «Арендодатели», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Фреш Маркет», ИНН 7806-61539, КПП 504501001, ОГРН 1117847374171, дата гос. регистрации «08» сентября 2011 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, находится по адресу: 142342, Московская область, городской округ Ступино, д. Садорина, ул. Дорювак, помещение 2 «А», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Армина Бургера, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемое «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №3 к договору аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от «01» января 2016 г. далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению, изложить п. 1.1. Договора, в следующей редакции:
1.1. «Дать» (надлежащий номер 50-50/019/009/2016-363/1) – видовой статус нежилого строения №2 нежилого складского назначения общей площадью 1 339,3 (одна тысяча триста тридцать девять целых три десятых) квадратных метра, расположенные по адресу: Московская область, Рузский городской округ, г. Рузы, ул. Красная, д.53, со всей инфраструктурой, автором бумажной версии Арендатора и аренды по настоящему Договору (на ведение коммерческой деятельности Арендатора) и принадлежать на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 03/Р/2016 от 01 марта 2016 г., Акти приема-передачи недвижимого имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества № 03/Р/2016 от 01.03.2016 г. и Договору купли-продажи недвижимого имущества № 04/Р/2016 от 01 марта 2016 года. Акти приема-передачи имущества к договору купли-продажи недвижимого имущества № 04/Р/2016 от 01.03.2016 г. на право общей долевой собственности.

• **Шевелевичу Виктору Викторовичу (длин в праве - 5%, номер государственной регистрации права 50-50/019/009/2016-363/1 от 06.05.2016) на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.10.2015 №Р150-26-2478-2015, выданной город: Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области. Договоры купли-продажи имущества №2 от 28.07.2014г., Акти приема-передачи недвижимого имущества - земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительно соглашения №1 от 06.10.2015г. и Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019/005/2015-8054/2. Договор купли-продажи недвижимого имущества 06.05.2016, рег.№50-50/019-30/019/009/2016-363/1, что подтверждается выпиской из ЕГРП.**

• **Тарасову Максиму Сергеевичу (длин в праве - 5%, номер государственной регистрации права 50-50/019/009/2016-363/1 от 06.05.2016) на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.10.2015 №Р150-26-2478-2015, выданной город: Первый заместитель министра строительного комплекса Московской области. Договоры купли-продажи имущества №2 от 28.07.2014г., Акти приема-передачи недвижимого имущества - земельного участка и здания в совместную деятельность по договору простого товарищества №2 от 28.07.2014г., Дополнительно соглашения №1 от 06.10.2015г. и Договору №2 простого товарищества от 28.07.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.12.2015г. сделана запись регистрации №50-50/019-30/019/005/2015-**

803/01. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.03.2016, № 50-00/019-50/019/009/2016-363/2, что индивидуальность выписки из ЕПРП.

2. Стороны пришли к соглашению, изложить в п. 1.2. Договора, в следующей редакции: «1.2. **«Земельный участок»** – земельный участок с кадастровым номером **50:19:0010203:1829, общей площадью 2874 кв. м 19 (два тысячи восемьсот семьдесят четыре) кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский городской округ, д. Руза, ул. Красная, под разрешенным использованием – «аграрно-садоводский типичный» и принадлежащий Арендодателю на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 03/Р/2016 от 01 марта 2016 г., Арендатор принял-передал по договору купли-продажи недвижимого имущества № 03/Р/2016 от 01.03.2016 г., и Договору купли-продажи недвижимого имущества № 04/Р/2016 от 01 марта 2016 года, Арендатор принял-передал по договору купли-продажи недвижимого имущества № 04/Р/2016 от 01.03.2016 г., Договором купли-продажи №2 от 03 августа 2016 г. к Договору № 2 земельного участка от 28.07.2014г., Соглашением и разделе земельного участка между собственниками от 03 августа 2016 г. на праве общей долевой собственности.**

- Шелестов Виктор Викторович (дом в праве %; № 50:19:0010203:1829-50/019/2017-1 от 17.02.2017)
- Тарасов Максим Сергеевич (дом в праве %; № 50:19:0010203:1829-50/019/2017-2 от 17.02.2017)

3. Стороны пришли к соглашению изложить в п. 1.4. Договора, в следующей редакции: «1.4. **«Государственный автомобиль»** – функционирующие средства индивидуального пользования (с аксиально-механическим подвесом) прицепа к ней для пассажирской (легковой) категории, общими техническими характеристиками не более 80 (Восьмидесяти). Служба Государственной автомобильной инспекции Московской области (далее – ГАИ) зарегистрирована в Московской области по адресу: Московская область, Рузский городской округ, д. Руза, ул. Красная, принадлежащими Арендодателю на праве общей долевой собственности.

- Шелестов Виктор Викторович (дом в праве %; № 50:19:0010203:1830-50/019/2019-16 от 17.10.2019)
- Тарасов Максим Сергеевич (дом в праве %; № 50:19:0010203:1830-50/019/2019-17 от 17.10.2019)

Арендодатель обязуется обеспечить беспрепятственный доступ Арендатора, его сотрудников и посетителей на Государственный автомобиль и обеспечить право пользования Государственной автомобильной инспекцией на основании заключенного обязательства и/или оформленного сертификата на Государственный автомобиль. В случае отсутствия земельного участка с кадастровым номером 50:19:0010203:1829, Арендодатель обязуется при передаче права собственности оплатить аксиально-механический подвес земельного участка с кадастровым номером 50:19:0010203:1830 обеспечить доступ Арендатора к Государственной автомобильной инспекции, в том числе путем оформления сертификата на земельный участок с кадастровым номером 50:19:0010203:1830 в случае, если доступ к Государственной инспекции будет иметь либо ограничен.

В случае отсутствия количества парковочных мест менее 60 (Шестидесяти) количеством – Арендатор вправе в одностороннем порядке уведомить регистр Постановной части Арендой платы по 4% от размера, установленного в п. 5.2 Договора.

Арендатор по своему усмотрению Государственный автомобиль своим образом, тем для аренды не разрешается использовать средства индивидуального пользования (легковой категории) Арендатора, расположенные в здании Арендатора не вправе использовать Государственный автомобиль для осуществления какой-либо иной деятельности, в том числе туризма, а также для аренды либо использования разрешенных аксиально-механических средств индивидуального Арендатора, а также использования Арендатора.

4. Стороны пришли к соглашению изложить в п. 1.14. Договора, в следующей редакции: «1.14. **«Применения территории»** – означает часть земельного участка, принадлежащая к Землю, и включенная в себя, но не ограничиваясь эти: буров, протурны, благоустроенные территории, земельные участки, земельные участки, подлежащие для использования в том числе туризм – экскурсия, пикниковые зоны, площадки, прогулочные аллеи»

5. Утвердить Приложение № 2 к Договору в редакции Приложения № 3 к настоящему Договору.

6. Стороны пришли к соглашению что размер арендной платы с «01» января 2020 года по «31» декабря 2020 года включительно будет составлять 2 285 000 (два миллиона двести тысяч) рублей в месяц, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

7. Начиная с «01» января 2021 года арендная плата уточняется в соответствии с условиями Договора с учетом поправки в п. 5.8 Договора.

8. Стороны пришли к соглашению изложить в п. 5.4 Договора в следующей редакции: «5.4. В случае передачи Арендодателем на свой расчет автомобильной, в соответствии с условиями Арендодателем будут вноситься ежемесячные платежи по НДС по чем Арендодатель ежемесячно уведомляет Арендатора в течение 10 дней с момента изменения размера налогообложения), исключение к оплате арендной платы, указанных в п. 5.2. Договора включаются на сумму НДС, при этом Арендодатель обязан не позднее 16-го числа месяца следующего за каждым отчетным периодом (квартал), предоставлять Арендатору официальный и установленный законом порядок счетов-фактур».

9. Стороны пришли к соглашению, изложить в п. 5.8 Договора в следующей редакции: «5.8. Начиная с «01» января 2021 года размер Постановной части арендной платы увеличивается на 4% (четыре процента) каждый год от размера арендной платы, установленной на момент такого изменения. Суммарно договорная, или размер арендной платы увеличивается арифметически не более одного раза в год и не более, чем через каждые 12 месяцев».

10. Настоящее Соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и осуществляется согласно и за счет Арендодателя.

11. Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты его подписания.

12. Настоящее соглашение составлено в 4 (четыре) идентичных экземплярах, из которых каждая сторона имеет одну копию оригинальную копию по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа.

13. Приложение к Соглашению: Приложение № 2 - Ситуационный план с указанием места размещения основной стоянки, зоны погрузки-разгрузки, места для размещения модульных контейнеров, схема подъезда грузового транспорта в зоне погрузки-разгрузки.

14. Адрес, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель-1:
Индивидуальный предприниматель Шелестов В.В.
 Адрес регистрации: 143005, МО, Озидский р-н, г. Озидово, Можайское шоссе, д.76, кв.52
 ИНН 503215806907
 ОГРН 308503235200041
 р/с 40802810940020011227
 кор/с 30101810100000000225
 в ОАО «Сбербанк России»
 БИК 044525225


 и.п. Шелестов В.В.

Арендодатель-2:
Индивидуальный предприниматель Тарасов М.С.
 Адрес регистрации: МО, г. Крестининское, ул. Победы, д.13, кв.52
 ИНН 500601390623
 ОГРН 31250320800039
 р/с 40802-810-0-0000-0025888
 кор/с 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
 БИК ВТБ 24 (ОАО)
 БИК 044525234


 и.п. Тарасов М.С.

Арендатор:
 ООО «Фреш Маркет»
 Адрес местонахождения: 142842, Московская область, городской округ Солнечно, д. Сидорова, ул. Дворянская, подлесье 2 «А»
 Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Карамзинская, д. 23А

Акционер ООО «Френ Маркет»

**Дополнительное соглашение №4
к договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года**

Московская область, г. Руза

«12» марта 2020 г.

Гражданин РФ Басин Алексей Александрович, ИНН 772155076095, паспорт серии 45 06 №247635, выдан ОВД Кузьминки гор. Москва 19.07.2003г., код подразделения 772-081, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Волгоградский пр-кт, д. 129, кв.74, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», действующий от своего имени и в своих интересах, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Френ Маркет», ИНН 7806461539, КПП 504501001, ОГРН 1117847374171, дата гос. регистрации «08» сентября 2011 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, находящаяся по адресу: 142842, Московская область, городской округ Ступино, д. Сидорова, ул. Дорожная, владение 2 «А», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Армина Бургера, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №4 к договору аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от «01» января 2016 г. далее по тексту – «Договор») в следующем:

1. Стороны пришли в соглашение изменить абз. 4 пункта 1.4. Договора, в следующей редакции:

«В случае увеличения количества парковочных мест числом менее 60 (Шестидесяти) машиномест – Арендатор вправе в одностороннем порядке увеличить размер Постоянной части арендной платы на 40% от размера, установленного в п. 3.2 Договора».

2. Стороны пришли в соглашение дополнить п. 3.4 Договора пунктом следующего содержания:

«В случае, если Арендодатель будет являться собственником ИДЖИД, Арендатор, исходя из положений Договора Арендодателя и обязательств по подлиннику Инвентаризационного листа, будет удерживать из суммы постоянной части арендной платы Арендодателю ИДЖИД и будет поручать его в бюджет соответствующего уровня».

3. Настоящее Соглашение подлежит государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и осуществляется силами и за счет Арендодателя.

4. Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяет свой эффект на отношения Сторон, возникшие с «20» февраля 2020 года.

5. Настоящее Соглашение составлено в 3 (три) идентичных экземплярах на русском языке, которые имеют одинаковую юридическую силу по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для Регистрирующего органа.

6. Адрес, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:

Гражданин РФ Басин Алексей Александрович
Адрес регистрации: г. Москва, Волгоградский пр-кт, д.129, кв.74
ИНН 772155076095
Паспорт серии 45 06 №247635, выдан ОВД Кузьминки гор. Москва 19.07.2003г., код подразделения 772-081

 /А.А. Басин/

Арендатор:

ООО «Френ Маркет»
Адрес местонахождения: 142842, Московская область, городской округ Ступино, д. Сидорова, ул. Дорожная, владение 2 «А»
Почтовый адрес: 115534, г. Москва, ул. Кировградская, д. 23А
ОГРН 1117847374171
ИНН 7806461539 / КПП 504501001
р/с 40792810000504000890
в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва
к/с 30101830700300001187
БИК 044525187

Генеральный директор
 /Бургер А./
и.п.

Акционер ООО «Френ Маркет»

**Соглашение о замене стороны в
договоре аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года**

Московская область, г. Руза

«05» марта 2020г.

Индивидуальный предприниматель Шендиков Витаст Витастович, зарегистрирован по адресу: Московская область, Можайское шоссе, д.76, кв.32, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 30830323200641, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 №010867418, ИНН 503218069007, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-1», действующий от своего имени и в своих интересах.

Индивидуальный предприниматель Тарасов Максим Сергеевич, зарегистрирован по адресу: МО, г. Краснознаменск, ул. Победы, д.13, кв.52, зарегистрирован в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 112503208100039, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 50 № 011862176, ИНН 500601390623, именуемый в дальнейшем «Арендодатель-2», действующий от своего имени и в своих интересах, вместе именуемые «Арендодатели», с одной стороны,

Гражданин РФ Басин Алексей Александрович, ИНН 772155076095, паспорт серии 45 06 №247635, выдан ОВД Кузьминки гор. Москва 19.07.2003г., код подразделения 772-081, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Волгоградский пр-кт, д. 129, кв.74, именуемый в дальнейшем «Новый Арендодатель», действующий от своего имени и в своих интересах, с другой стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Френ Маркет», ИНН 7806461539, КПП 504501001, ОГРН 1117847374171, дата гос. регистрации «08» сентября 2011 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, находящаяся по адресу: 142842, Московская область, городской округ Ступино, д. Сидорова, ул. Дорожная, владение 2 «А», именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Армина Бургера, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее по тексту – «Соглашение») к договору аренды недвижимого имущества №2015-12-1253 от «01» января 2016 г. в следующем:

1. Арендодатель передает, а Новый Арендодатель принимает права и обязанности Арендодателя по Договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 г., в связи с возникшим между Арендодателем и Новым Арендодателем Договору купли-продажи нежилого здания и земельного участка от 12.02.2020 в отношении объектов недвижимости:

- строение №2 цехово-складского комплекса, назначение: нежилое здание, общая площадь 1339,3 кв.м., инвентарный этаж: 1, кадастровый номер 50:19:0010203-1807, адрес объекта: Московская область, Рузский городской округ, г. Руза, ул. Крайняя, д.59, далее по тексту «Здание»;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-складской комплекс, общая площадь: 2874+/-19 кв.м, с кадастровым номером 50:19:0010203-1829, адрес объекта: Московская область, Рузский городской округ г. Руза, ул. Крайняя.

2. Арендодатель гарантирует и гарантирует, что не имеет в Арендатору никаких финансовых, а также каких-либо других претензий. Расчеты до подписания настоящего Соглашения по Договору аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года производится. Стороны обязуются урегулировать расчеты за февраль 2020 года (с момента регистрации перехода права собственности до момента получения Арендатором уведомления) в течение 15 рабочих дней с момента подписания Соглашения.

3. Стороны оговаривают, что Арендодатель самостоятельно производит расчеты по Обеспечительному платежу с Новым Арендодателем с использованием всей необходимой расчетной документации и представлением ей копии Арендатору. После завершения расчетов Арендатор и Новый Арендодатель составляют Акт сверки, подтверждающий завершение расчетов в части Обеспечительного платежа. Все расчеты по пункту 3 Соглашения должны быть завершены в течение 15 рабочих дней с момента подписания настоящего Соглашения.

4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора аренды недвижимого имущества № 2015-12-1253 от «01» января 2016 года.

5. Настоящее соглашение подлежит государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и осуществляется силами и за счет Арендодателя в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты его подписания.

6. Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяет свой эффект на отношения Сторон, фактически возникшие с «20» февраля 2020 г.

7. Настоящее соглашение составлено в 5 (пяти) идентичных экземплярах на русском языке, которые имеют одинаковую юридическую силу по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для Регистрирующего органа.
8. Адрес, реквизиты и подписи Сторон:

Арендатель-1:
Индивидуальный предприниматель Шеленков В.В.
Адрес регистрации: 143005, МО, Одинцовский р-н, г. Одинцово, Можайское шоссе, д.76, кв.52
ИНН 503215806507
ОГРН 308503235200041
р/с 40802810940020011227
кор/с 30101810100000000225
в ОАО «Сбербанк России»
БИК 044525225


/В.В. Шеленков/
м.п.

Арендатель-2:
Индивидуальный предприниматель Тарасов М.С.
Адрес регистрации: МО, г. Краснознаменск, ул. Победы, д.13, кв.52
ИНН 500601390623
ОГРН 312503208100039
р/с 40802-810-0-0000-0025888
кор/с 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
Банк: ВТБ 24 (ПАО)
БИК 044525716


/М.С. Тарасов/
м.п.

Новый Арендатель:
Гражданин РФ Бакин Алексей Александрович
Адрес регистрации: г. Москва, Волгоградской пр-ст, д.129, кв.74
ИНН 772155076695,
Паспорт серии 45 06 №247655, выдан ОВД Кузьминки гор. Москвы 19.07.2007г.,
код подразделения 772-081


/А.А. Бакин/
м.п.

Арендатор:
ООО «Фреш Маркет»
Адрес местонахождения: 142842, Московская область, городской округ Ступини, д. Сидорово, ул. Дорожная, владение 2 «А»
Почтовый адрес: 117534, г. Москва, ул. Кировоградская, д. 23А
ОГРН 1117847374171
ИНН 7806461539 / КПП 504501001
р/с 40702810000050000890
в Банке ВТБ (ПАО), г. Москва
к/с 30101810700000000187
БИК 044525187

Генеральный директор:

/А. Бургер/
м.п.



ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

Здание

(тип объекта капитального строительства)

Строение №2 Торгово-складской комплексы

(наименование объекта капитального строительства)

Адрес (местонахождение) объекта капитального строительства

Субъект Российской Федерации	Московская область
Район	Рузский
Муниципальное образование	Тип
	Наименование
Населенный пункт	Тип
	Наименование
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип
	Наименование
Номер дома	
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	Б
Иные сведения местоположения	г.п. Руза, г. Руза, ул. Крапива, д.59

Сведения о риске произведенной постановке на государственный учет ОКС

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	

Сведения о кадастровом инженере:
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Сажин Андрей Валерьевич
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 77-12-263
Контактный телефон 8 (913) 033-46-64
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 143130, Московская область, Рузский район, пос. Гучино, Восточный мкр. д.3, кв.65.AShin@yandex.ru

Техническое описание составлено/не составлено на 08 июля 2015 г.
Подпись кадастрового инженера  Дата « 08 » 07 2015 г.

СОГЛАСОВАНО:		Ирригационное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО «ЦЖКОД» Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О.) Зав. Генерального директора ООО «ЦЖКОД» А.С. Кочови
Заказчик (Представитель Заказчика) (Ф.И.О.) Генеральный директор Тарасов С.С.	Подпись, печать	



Содержание технического описания

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ листа
1	Вводная часть	3
2	Общие сведения	4
3	Состав объекта	5
4	Ситуационный план здания	6
5	Ситуационный план здания	7
6	Благоустройство	8
7	План 1 этажа	9
8	Экспликация к поэтажному плану	10
9	Приложение	11,12
10	Отметки об обследовании	13

2

I. Вводная часть.

Основание производства технического описания:

Обращение ООО «УК Сити» в лице Генерального директора Тарасова С.К.

Дата производства технического описания:

«03» 08 2015 г. по состоянию на «08» 07 2015 г.

Адрес расположения объекта технического описания:

Московская область, Рузский р-он, г.л. Руза, г. Руза, ул. Красная, д.59

Документы, представленные для производства технического описания:

- Разрешение на строительство № RU50515101-01/02.1 от 13.11.2014г.
- Свидетельство о гос. регистрации № 50-50-19/009/2014-441 от 27.08.2014г.
- Свидетельство о гос. регистрации № 50-50-19/009/2014-441 от 27.08.2014г.
- Свидетельство о гос. регистрации № 50-50-19/009/2014-441 от 27.08.2014г.

3

2. Общие сведения

Наименование Строение №2 Торгово-складской комплекс

Год завершения строительства -

Год ввода в эксплуатацию -

Материал стен металлическое

Количество надземных этажей 1 Количество подземных этажей -

Строительный объем 8633 куб.м.

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 1339,3 кв.м.

Площадь застройки 1264,0 кв.м.

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

1.2. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

1.3. Примечание

Сведения о местонахождении объекта указаны латинскими. Официально присвоенной (почтовой) адрес отсутствует. Вид, планировка и назначение указаны на основании Разрешения на строительство № RU30313101-01/02.1. В эксплуатацию не сдано.

*В настоящем техническом описании не ставятся условные обозначения:
Б - Строение №2 Торгово-складской комплекса*

2.4 Сведения о правообладателях

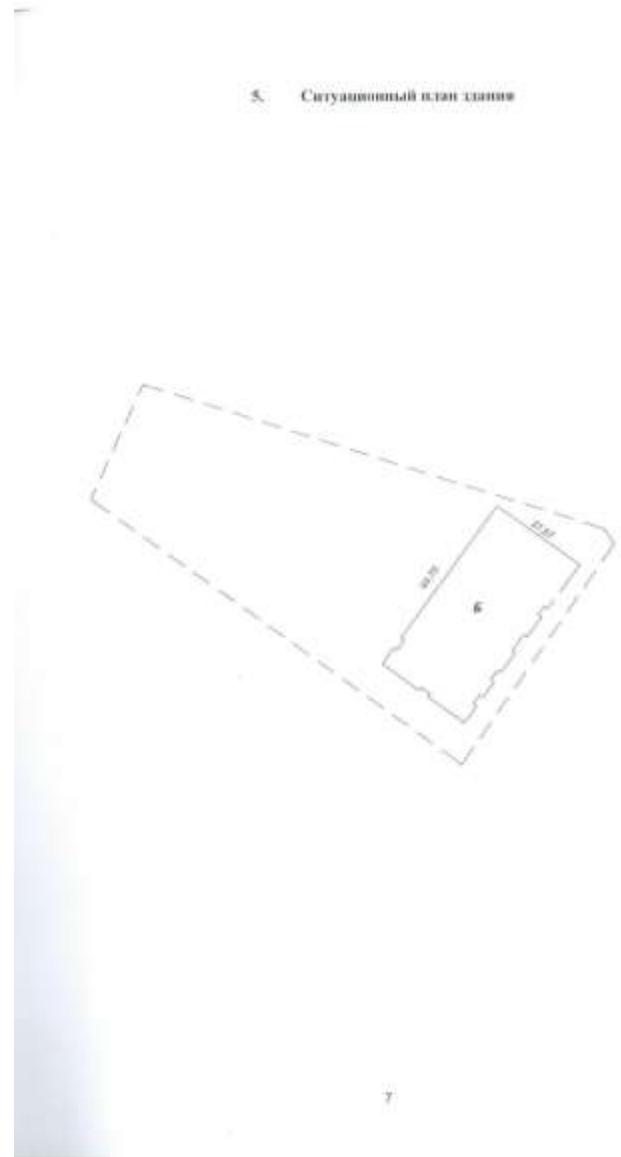
№ п/п	Субъект права: для граждан-физических лиц, юридический адрес, ИНН для юридических лиц (наименование по форме)	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Дата (месяц, день)
1	2	3	4

4

3. Состав объекта

№ по плану	Наименование частей, сооружений	Материал стен	Площадь			Площадь, занятая фундаментами, кв.м.	Высота, м. (средняя)	Объем, куб.м.
			назначение по назначению	стены	пол			
г	з	и	д	е	ж	з	к	л
Б	Строение №2 Торгово-складской комплекса	металлическое	Общая площадь	кв.м.	1339,3	1264,0	6,83	8633

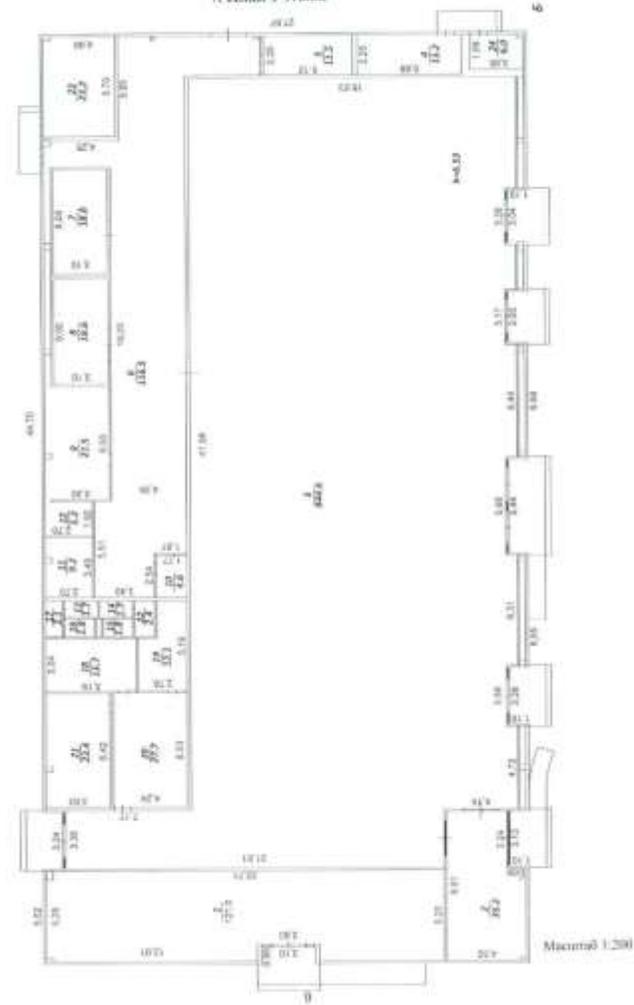
5



6. Благоустройство

№ п/п	Искусство (№ п/п)		Благоустройство (№ п/п)		Озеленение (№ п/п)		Услуги по содержанию (№ п/п)		Финансирование (№ п/п)		Итого	Другое название благоустройства
	Центральный	Периферийный	Центральный	Периферийный	Центральный	Периферийный	Центральный	Периферийный	Центральный	Периферийный		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Итого:											1229,3	

7. План 1 этажа



8. Экспликация к поэтажному плану здания

Условное обозначение по плану	Этаж	Номер помещения по плану	Номер комнаты по плану	Назначение комнаты (ссылка на СНиП, СП, ГОСТ и т.д.)	Площадь, кв. метры (по факту и по проекту)	в том числе (кв.м.)			Площадь помещений, занятых под установку оборудования	Высота, м	
						Общая площадь		Площадь помещений, занятых под установку оборудования			
						Основания	Напольное покрытие				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Б	1	1	1	субаренда	121,0	121,0	121,0				6,33
Б	1		2	тамбур	35,2		35,2		35,2		
Б	1		3	торговая площадь	844,6		844,6		844,6		
Б	1		4	з. шатровая	13,2		13,2		13,2		
Б	1		5	серверная	11,5		11,5		11,5		
Б	1		6	зона приема и складирования товаров	116,5		116,5		116,5		
Б	1		7	складские помещения	18,6		18,6		18,6		
Б	1		8	складские помещения	18,6		18,6		18,6		
Б	1		9	зона доставки складских грузов	21,5		21,5		21,5		
Б	1		10	склад автомобильной техники	4,6		4,6		4,6		
Б	1		11	компрессорная	9,2		9,2		9,2		
Б	1		12	ПУИ	5,2		5,2		5,2		
Б	1		13	душ	1,7		1,7		1,7		
Б	1		14	душ	1,7		1,7		1,7		
Б	1		15	санузел	1,8		1,8		1,8		
Б	1		16	санузел	1,8		1,8		1,8		
Б	1		17	ванная	2,1		2,1		2,1		
Б	1		18	рекламная	15,7		15,7		15,7		
Б	1		19	рекламная	12,1		12,1		12,1		
Б	1		20	комната отдыха	27,7		27,7		27,7		
Б	1		21	помещение старшего персонала	23,4		23,4		23,4		
Б	1		22	ванная	2,4		2,4		2,4		
Б	1		23	вспомогательная	23,2		23,2		23,2		
Б	1		24	ВРУ	6,0		6,0		6,0		
				Итого:	1339,3		1339,3		1159,3		180,0

9. Фотография объекта





12

10. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
08.07.2015	Самойлова О.А.		Сюши А.В.	

13



ООО «АКТИВО-ИНВЕСТ»
 ОГРН 1167746177972
 ИНН 7706434108 КПП 770601001
 123117, Москва, Пресненская набережная, д. 12,
 Башня Федерация, Восток, 14 этаж, оф. 9
 info@aktivoinvest.ru
 тва.факс +7(495) 150-64-64
 горячая линия 8 (800) 503-64-64
 от 17.01.2020 № 1768-1

По запросу

СПРАВКА

ООО «Активо-Инвест» осуществляет управление объектом с кадастровым номером 50:19:0010203:1807, расположенным по адресу: Российская Федерация, Московская область, Рузский р-н, г. Руза, ул. Красная, д. 59, на основании Договора №6/н от 30.06.2020 г., заключенным с Обществом с ограниченной ответственностью «КСП Капитал Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Активо Девелопмент».

В таблице далее приведены данные по фактическим эксплуатационным расходам, которые несет собственник здания.

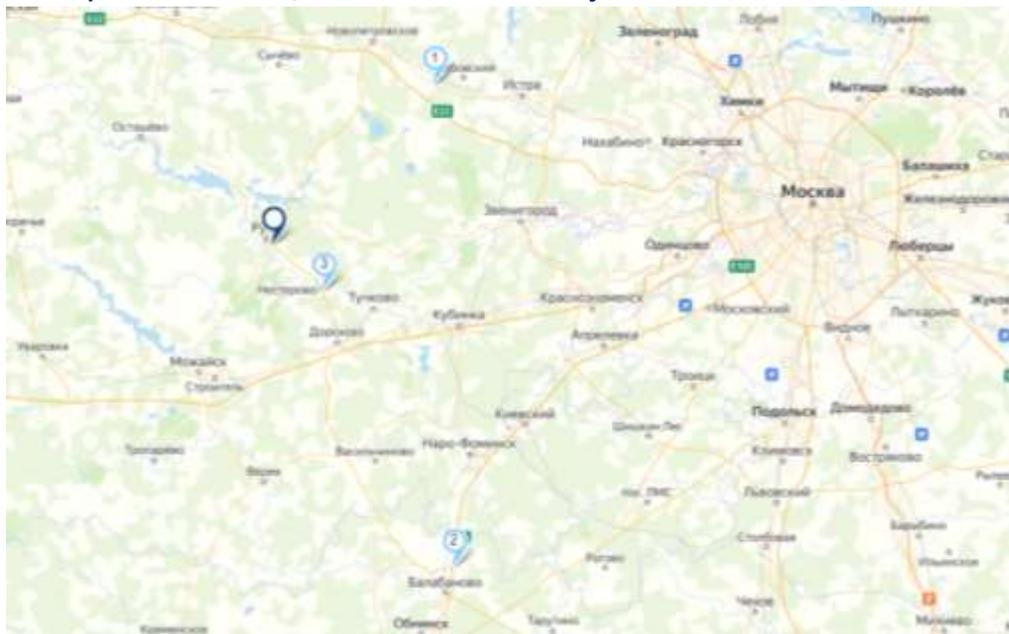
Наименование услуг	июл.19	авг.19	сеп.19	окт.19	ноя.19	дек.19	январ.20	февр.20	март.20	апр.20	май.20	июн.20	июл.20
Управленческий	31 669	31 669	31 669	31 669	31 669	31 669	31 590	32 590	32 590	32 500	32 560	32 560	32 510
Страх	19 489	19 489	19 489	19 489	19 489	20 089	20 089	20 089	20 089	20 089	20 089	20 089	20 089
Уборка снега	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ремонт эксплуатационная работа	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	258 000
ТО горючих и электр. Котла	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обслуживание учебного помещения	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ТО котельная (отработка топлива)	-	-	14 178	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38 000
Обслуживание очистительной станции (септик)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35 000
Топливо для котельной (по индикатору (по договоренности))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 000	2 880	-	-
ИТОГО, руб. без НДС	81 158	81 158	85 236	81 158	81 158	82 508	82 508	82 508	82 508	87 588	84 448	84 448	363 500

Генеральный директор



Б.А. Зрендженова

Схема расположения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Объект оценки (метка б/н): Московская область, Рузский район, г. Руза, ул. Красная

Объект-аналог №1 (метка 1): Московская область, Истра городской округ, Лужки село

Объект-аналог №2 (метка 2): Калужская обл., Боровский район, Денисово деревня

Объект-аналог №3 (метка 3): Московская область, Рузский городской округ, дер. Нестерово

Определение рыночной стоимости земельного участка

- ▶ В состав Объекта оценки входит земельный участок общей площадью 2 874,0 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, г. Руза, ул. Красная
- ▶ Для определения рыночной 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
- ▶ Рыночная стоимость земельного участка была рассчитана далее на основе относительного показателя цены: рублей за квадратный метр
- ▶ Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен далее
- ▶ В результате проведенных расчетов рыночная стоимость земельного участка, по состоянию на Дату оценки составляет:

2 900 000 руб. НДС не облагается

Описание оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов				
Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, Рузский район, г. Руза, ул. Красная	Московская обл., Истра городской округ, Лужки село	Калужская обл., Боровский район, Денисово деревня	Московская обл., Рузский городской округ, дер. Нестерово
Расположение относительно линии застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Площадь земельного участка, кв. м	2 874	3 570	2 000	8 200
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	торгово-складской комплекс	под строительство магазина	для торгово-складской и коммерческой деятельности	для размещения объектов торговли
Наличие ГПЗУ/ИРД	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе	по границе
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	20 авг 2020	20 авг 2020	20 авг 2020	20 авг 2020
Цена предложения за объект, руб., с НДС/НДС не облагается		5 000 000	1 800 000	8 199 999
Цена, руб./кв. м, с НДС/НДС не облагается		1 401	900	1 000
Контакты		7 985 332-28-27	7 910 910-10-28	7 926 178-66-59
Источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/205448082/	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/215721737/	https://www.cian.ru/sale/commercial/194241335/

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		1 401	900	1 000
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 401	900	1 000
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на условия финансирования, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 401	900	1 000
Дата предложения	20 авг 2020	20 авг 2020	20 авг 2020	20 авг 2020
Корректировка на дату предложения, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 401	900	1 000

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет справедливой стоимости земельного участка (продолжение)

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(11,5%)	(11,5%)	(11,5%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 239	797	885
Местоположение	Московская область, Рузский район, г. Руза, ул. Красная	Московская обл., Истра городской округ, Лужки село	Калужская обл., Боровский район, Денисово деревня	Московская обл., Рузский городской округ, дер. Нестерово
Экономическая зона и направление от МКАД	от ММК (А-107) до МБК (А-108) / Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108) / Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108) / Юго-Запад	от ММК (А-107) до МБК (А-108) / Запад
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-1,0%	-
Расположение относительно линии застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	-
Площадь земельного участка, кв. м	2 874	3 570	2 000	8 200
<i>Корректировка на площадь, %</i>		-	-	8%
Вид разрешенного использования	торгово-складской комплекс	под строительство магазина	для торгово-складской и коммерческой деятельности	для размещения объектов торговли
<i>Корректировка на вид разрешенного использования, %</i>		-	-	-
Наличие ГПЗУ/ИРД	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
<i>Корректировка на наличие ГПЗУ/ИРД, %</i>		-	-	-
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка на наличие коммуникаций, %</i>		-	-	-
<i>Общая корректировка, %</i>		(11,5%)	(12,5%)	(3,5%)
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, %</i>		11,5%	12,5%	19,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 239	789	956
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,398	0,367	0,235
Удельный показатель, руб./кв. м, НДС не облагается		1 008		
Справедливая стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается		2 900 000		

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок*Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок*

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** так как в качестве индикатора стоимости были использованы цены предложения по объектам-аналогам, то Исполнитель счел необходимым применить корректировку на снижение цены в процессе торга. Согласно данным Сборника рыночных корректировок-2019 под ред. Яскевича Е. Е. («Сборник рыночных корректировок. СРК-2020», 2020 г., стр. 111, табл. 70), скидка при продаже земельных участков в Московской области составляет 11,5%. Для данного расчета использовалось среднее значение, таким образом величина скидки на торг составила для всех объектов-аналогов минус 11,5%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объектов

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №1 и №3 расположены от ММК (А-107) до МБК (А-108) по направлению Запад, а объект-аналог №2 от ММК (А-107) до МБК (А-108) по направлению Юго-Запад, следовательно требуется применение корректировки. Показателем, отражающим разницу в стоимости недвижимости может служить рыночная стоимость 1 кв. м торговой недвижимости. Исполнителем в качестве единицы сравнения была выбрана средняя стоимость 1 кв. м торговой недвижимости Московской области. Источником информации для определения средней стоимости жилья является аналитический центр ПФК (<http://pfagroup.ru/>). Для объекта-аналога №2 корректировка составила минус 1%, рассчитанная следующим образом: $(64\ 800/65\ 400 \text{ руб./кв. м}) - 1 * 100\%$
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги расположены на 1-й линии застройки, поэтому применение корректировки не требуется

- ▶ **Корректировка на площадь земельного участка:** как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие. 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. 122). Расчет корректировки приведен в таблице

Корректировка на площадь для оцениваемого земельного участка

Параметр	Оцениваемый земельный участок	Объект-аналог		
		№1	№2	№3
Площадь объекта, кв. м	2 874	3 570	2 000	8 200
Диапазон площадей	1000-5000	1000-5000	1000-5000	5000-10000
Корректировка		1,00	1,00	0,92
Корректировка, %		-	-	8%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка вид разрешенного использования:** оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют сопоставимый вид разрешенного использования – коммерческое, а также относятся к одной категории земель – земли населенных пунктов, поэтому корректировка не вводилась
- ▶ **Корректировка на наличие ИРД:** оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги представлены без ИРД, поэтому корректировка не вводилась
- ▶ **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 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 значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату оценки, с датой погашения 06.12.2034 г., средняя доходность по ним составила 6,49%

► 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 2,13%

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

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

где:

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

► В рамках оценки данного Объекта оценки период экспозиции был принят на основании данных Ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2137-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2020-goda>) и принят на уровне 8 месяцев. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,33%

► 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%. Расчет премии за инвестиционный менеджмент приведен далее

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	-	-	12	-
Сумма		17				
Количество факторов		8				
Средневзвешенное значение балла		2,13				
Итоговая премия за риск		2,13%				

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

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%

Источник: Анализ Исполнителя

► В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 13,94%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	6,49%
Премия за специфический риск	2,13%
Премия за низкую ликвидность	4,33%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	13,94%

Источники: Анализ Исполнителя

12.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 130

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

266

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%

253

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



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Нынешний объект	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Исключенный участок
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3,3 (0)	6,9 (7,3)	4,3 (4,3)	6,4 (7)	4,4 (7)	8,10 (9)	4,7 (13,3)	9,11 (10)	8,12 (10)
Екатеринбург	4,4 (3)	7,10 (8,3)	3,5 (6)	5,8 (7)	4,4 (5)	7,4 (8)	5,4 (8,3)	9,12 (10,3)	9,12 (10,3)
Краснояр	4,4 (3)	6,4 (7)	4,4 (3)	6,9 (7,3)	4,3 (4,3)	7,9 (8)	6,7 (8,3)	7,10 (8,3)	10,12 (11)
Москва	4,4 (3)	6,4 (7)	4,4 (3)	7,9 (8)	5,4 (5,3)	8,10 (9)	4,7 (5,3)	9,11 (10)	8,12 (10)
Новосибирск	3,4 (4,3)	6,9 (7,3)	5,7 (6)	8,10 (9)	5,4 (5,3)	8,10 (9)	5,7 (8)	10,12 (11)	8,12 (10)
Ростов-на-Дону	4,4 (3)	6,4 (7)	5,7 (6)	8,11 (9,3)	4,4 (5)	8,10 (9)	4,4 (5)	10,12 (11)	8,12 (10)
С. Петербург	4,4 (3)	5,7 (6)	5,7 (6)	8,10 (9)	3,3 (4)	7,10 (8)	5,7 (8)	8,10 (9)	9,12 (10,3)
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,4	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,8	10,3
Средние города									
Владивосток	3,3 (4)	7,9 (8,3)	4,3 (4,3)	8,10 (9)	4,4 (5)	8,10 (9)	5,7 (8)	9,12 (10,3)	8,12 (10,3)
Омск	3,4 (4,3)	5,4 (6,3)	4,4 (5)	8,11 (9,3)	5,4 (6,3)	8,12 (10,3)	5,4 (6,3)	10,12 (11)	10,12 (11,3)
Самарская	6,4 (7)	9,11 (10)	-	9,12 (10,3)	-	10,12 (11)	-	10,14 (12)	12,14 (13)
Ставрополь	4,4 (5)	8,10 (9)	5,7 (6)	8,10 (9)	5,7 (6)	8,11 (9,3)	6,4 (7)	10,12 (11)	10,12 (11)
Тамбов	5,7 (6)	7,9 (8)	5,7 (6)	8,10 (9)	5,4 (6,3)	10,12 (11)	6,4 (7,3)	9,11 (10)	11,13 (12)
Тверь	3,3 (4)	6,4 (7)	5,7 (6)	8,11 (9)	4,3 (5,3)	8,10 (9)	6,4 (7)	10,12 (11)	8,11 (10)
Среднее по средним городам в марте 2020 г.	8,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,8	8,3	10,9	11,3
Небольшые города и коттеджные участки									
Минимальная область в марте 2020 г.	4,4 (3)	8,11 (9,3)	4,7 (5,3)	10,12 (11)	6,4 (7)	8,12 (10)	6,4 (7,3)	11,13 (12,3)	10,12 (11,3)

Примечание: В таблице указаны средние значения. По данным исполнительных органов власти РФ минимальные скидки при продаже при собственности владельца в марте и в мае, а максимальные – в июне и декабре.

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Таблица 96

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,98	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 97

Площадь, кв.м		г. Санкт-Петербург (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,21	1,36	1,51	1,63	1,78	1,86
	50-100	0,94	1,00	1,14	1,26	1,42	1,53	1,67	1,75
	100-250	0,83	0,88	1,00	1,12	1,25	1,35	1,47	1,54
	250-500	0,74	0,78	0,89	1,00	1,11	1,20	1,31	1,37
	500-1000	0,66	0,71	0,80	0,90	1,00	1,08	1,18	1,23
	1000-1500	0,62	0,65	0,74	0,83	0,93	1,00	1,09	1,14
	1500-3000	0,56	0,60	0,68	0,76	0,85	0,92	1,00	1,04
	>3000	0,54	0,57	0,65	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 112

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

← → ↻ statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/1896-na-iznos-kommercheskoj-ndvizhimosti-korrekti... 🔍 ☆ 🌐

Apps Gmail Rusbonds Eva Банк-Оценщик Яндекс.Карты — и... Реформа ЖКХ Справочная инфо... ЦИАН – база недви... Конструктор карт...

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для печати Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Контракт на рынке Статьи и предложения

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2019 г.)

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования). Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению

Итоги расчетов Statielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	0,92
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,61	0,88	0,73
4	Условно-удовлетворительное	Малопривлекательное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций (трещины, отслоения), дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,28	0,46	0,36

← Назад

Вперед →



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 17.04.2020 г.)

Кoeffициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта *Statielt*, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,93	0,88	0,91	0,87	0,85
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,93	0,83	0,87	0,81	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,69	0,93	0,83	0,87	0,81	0,79
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,72	0,92	0,84	0,87	0,83	0,80
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,88

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка срочной ликвидности может быть согласованно принята в пределах:
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных или освоенных землях), меньшей площади, лучшего качества;
 - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

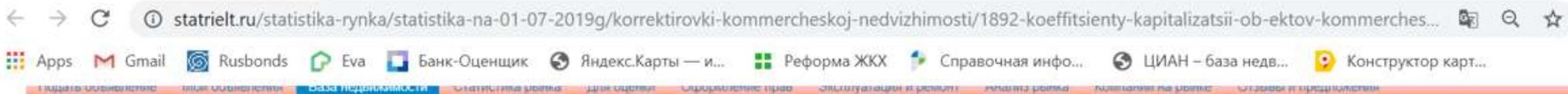
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

 - **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

10	11	12	13	14	15	16	17
Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2020 года							
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	24	14	11	15	17
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	13	29	20	16	22	25
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	11	7	6	8	9
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	12	8	6	9	10
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	7	14	10	8	11	12
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	11	7	6	8	9
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	12	8	6	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9	7	10	11
19	Придорожные гостиницы, мотели	5	9	7	6	8	9
20	Базы отдыха, санатории	6	13	9	7	10	11
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	11	8	6	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	2	9	5	4	5	6
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества;
 - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.
 - Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель.



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 11.07.2019 г.)



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

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

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

Итоги расчетов StatRiel на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Производственные помещения и здания	0,10	0,15	0,19

Примечание:

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.
2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

[← Назад](#)

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и
границы интервалов по отдельным городам

Таблица 5

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.

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

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
			нижняя граница	верхняя граница
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%	15,4%
2	Краснодар	11,8%	6,9%	16,2%
3	Москва	10,3%	6,4%	14,3%
4	Уфа	8,9%	5,4%	12,3%
5	Красноярск	10,8%	6,2%	15,5%
6	Екатеринбург	11,2%	6,4%	15,9%
7	Ставрополь	12,3%	8,3%	16,3%
8	Новосибирск	13,8%	8,5%	19,1%
9	Тула	10,8%	7,1%	14,5%
10	Санкт-Петербург	9,3%	4,8%	13,8%
11	Саратов	11,6%	7,0%	16,2%
12	Хабаровск	11,5%	6,9%	16,0%
13	Иркутск	10,8%	6,1%	15,5%
14	Челябинск	10,8%	6,5%	15,1%
15	Самара	11,6%	7,5%	15,6%
16	Московская область	13,1%	8,4%	17,7%
17	Барнаул	11,6%	7,0%	16,2%
18	Тамбов	11,5%	6,9%	16,0%
19	Нижегород	10,8%	6,1%	15,5%
20	Нальчик	10,8%	6,5%	15,1%
21	Ижевск	11,6%	7,5%	15,6%
22	Воронеж	13,1%	8,4%	17,7%

39

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%	12,6%

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%

79

L – доля стоимости прав на участок в стоимости нового (только что построенного) объекта;

V_L – стоимость прав на земельный участок;

$V_{\text{восст}}$ – стоимость строительства улучшений.

Базой для проведения исследования послужила база данных ГУП ГУИОН (аналитический отдел ГУП ГУИОН, 710-48-71). База данных составлена по материалам отчетов об оценках, выполненных аттестованными КУГИ оценщиками Санкт-Петербурга.

В качестве исследуемых объектов были выбраны отчеты об оценках земельных участков, выполненные в период с января 2005 по апрель 2009 года.

Все вычисления и выборки представлены в аналитический отдел ГУП ГУИОН.

Результаты представлены ниже:

Использование	L без учета НДС*	L с учетом НДС**	Количество исследуемых объектов
Офисное	20%	17%	44
Торговое	25%	22%	149
Гаражи	16%	14%	54
Досуговое	20%	17%	38
Производственно-складское	19%	16%	84
Жилое (не центр)	15%	13%	74
Жилое (центр)	24%	21%	17
Гостиничное	19%	17%	29

* "L без учета НДС" означает, что при расчете коэффициента L в стоимости строительства нового объекта НДС не учитывался.

** "L с учетом НДС" означает, что при расчете коэффициента L в стоимости строительства нового объекта был учтен НДС.

Стабровская К.Ю.,
Группа компаний "Аверс"
Санкт-Петербург, апрель 2009

Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website afy.ru. The main title is "Торговая площадь в Московская область, Истра городской округ, с.". The price is listed as 50 000 000 RUB, with an alternative listing of 680 900 \$ or 572 500 €. The property is described as a "Торговое помещение" (commercial building) with a floor area of 420 m² and 1 floor. The listing was posted on 08 августа 2020 with ID: 80000150838. The main image shows the entrance of a building with a "Пятерочка" sign and a "PENNY LANE REALTY" sign. A "ЦИАН" watermark is visible on the image. The right sidebar shows the author as "PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость" with a contact number +7 (926) 537-14-23. There are social media sharing options and a "В ГАЛЕРЕЮ" button at the bottom right.

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

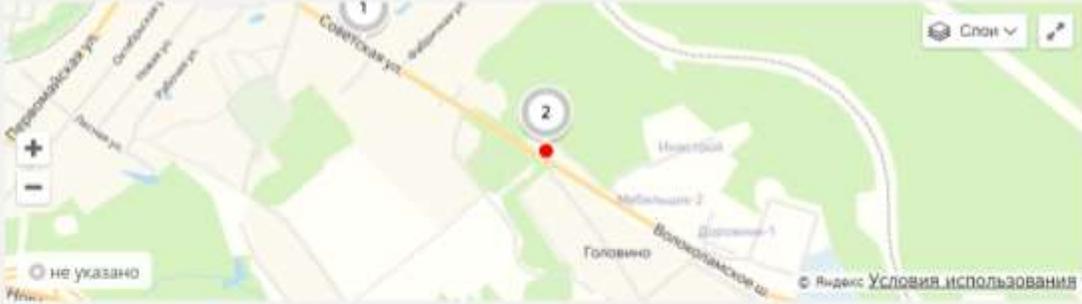
afy.ru/novopetrovskoe/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000150638

50 000 000 ₺ [Рассчитать ипотеку](#)
 680 900 \$ или 572 500 €
[Оценка стоимости](#)

Описание объекта
 Номер лота на нашем сайте: 31523. Готовый арендный бизнес - арендатор Петерочка, здание магазина 400м2, участок 7 соток. Собственная парковка, первая линия волоколамского шоссе, здание газифицировано. Договор аренды с 2017 года на 7 лет. Дополнительно продается еще 50 соток с примыкающей территорией вдоль шоссе.

Расположение
 Местоположение: [Россия, Полмосовье, Истринский район, Новопетровское, ул. Советская, 91](#)

[Карта Google](#) [Панорамы](#)



Для того, чтобы купить торговое помещение площадью 435 кв. метров по адресу: Новопетровское, ул. Советская, 91, позвоните по телефону +7 (926) 537-14-23. Торговое объявление №80000150638 о продаже торгового помещения площадью 420 кв. метров опубликовано 08 августа 2020.

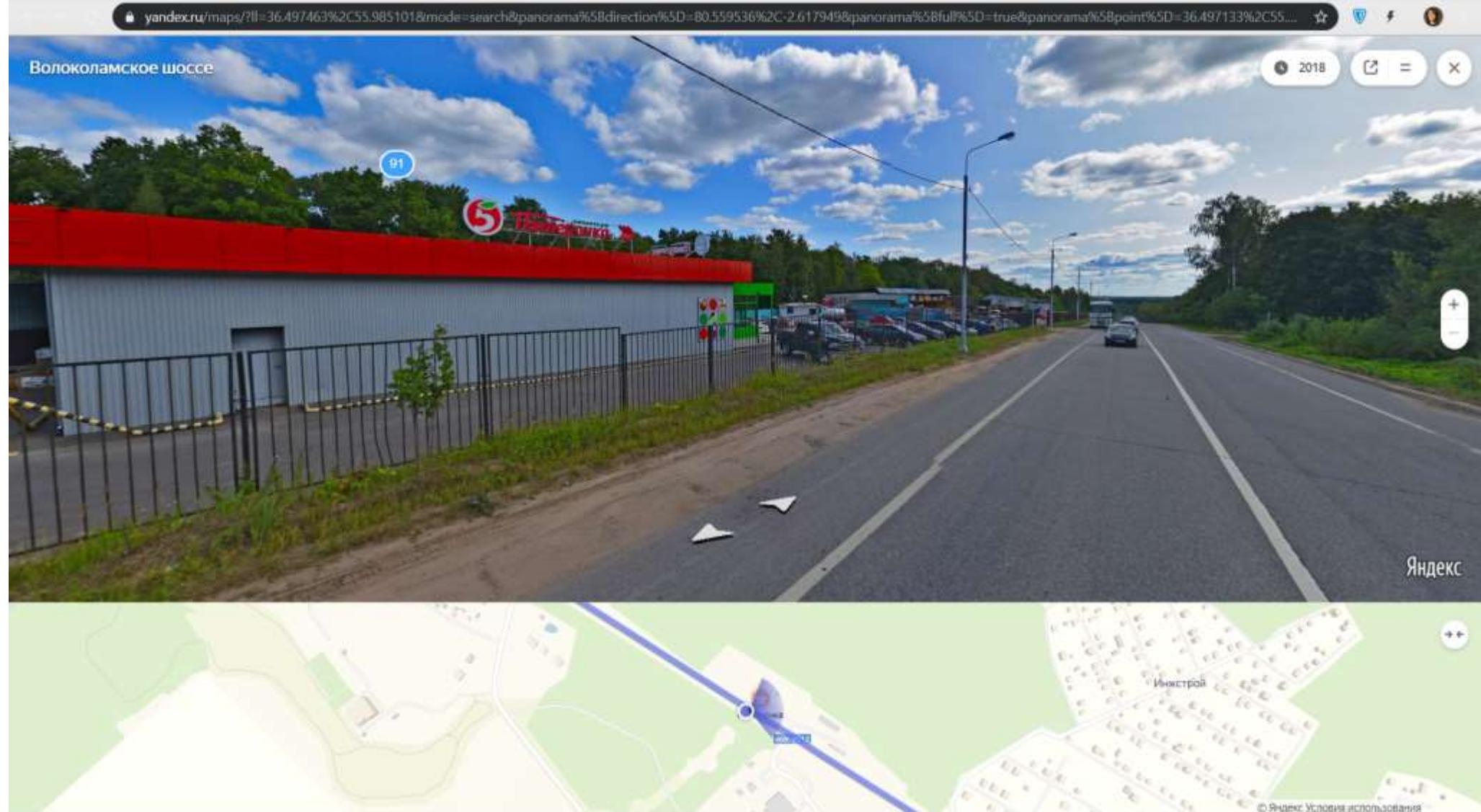
Стоимость и условия
50 000 000 ₺

Автор объявления
 PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость
 +7 (926) 537-14-23
[Я автор объявления](#)

Поделитесь объявлением
[VK](#) [f](#) [t](#) [in](#) [whatsapp](#) [telegram](#)

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода



Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Торговое помещение, 1285 м" (Commercial premises, 1285 m²). The price is listed as 128 600 000 RUB, with an alternative price of 1 751 300 USD or 1 472 400 EUR. The listing includes a large photo of a white, single-story commercial building with a parking lot. The Avito logo is visible in the bottom right corner of the main image. On the right side, there is a contact section for the author, "ПФК", with a phone number +7 (985) 051-80-30 and a button "Я автор объявления". There are also social media sharing options and a "Рассчитать ипотеку" (Calculate mortgage) link.

Торговое помещение, 1285 м

Торговое помещение площадь 1285 м²

08 августа 2020 ID: 80000306875

128 600 000 ₽ [Рассчитать ипотеку](#)

1 751 300 \$ или 1 472 400 €

[Оценка стоимости](#)

Автор объявления

ПФК

+7 (985) 051-80-30

[Я автор объявления](#)

Поделитесь объявлением

[VK](#) [f](#) [t](#) [i](#) [s](#) [w](#)

В ГАЛЕРЕЮ

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

afy.ru/odincovskiy-rayon-chasdy/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000306875

Описание объекта

Московская обл, п. Часцы, д. 17а (54 км Можайского ш.), Двухэтажное здание. Первый и второй этажи по 582,5 м.кв. Дополнительный торговый павильон 120 м.кв. Всего 1 285 м.кв. Находится прямо в поселке на Можайском шоссе от МКАД 30 км. Огромный поток машин, дачников с весны до осени. Хороший крепкий магазин. Все коммуникации центральные (отопление, вода холодная и горячая, канализация) от п. Часцы. Электричество 80 квт. Под магазин, ресторан, развлекательный центр, боулинг и т.д. возможна аренда. кредит, рассрочка платежа до 2-Х лет.

Расположение

Местоположение: [Россия](#), [Полмосковье](#), [Одинцовский район](#), [Часцы д.](#), 17

[Карта Google](#) [Панорамы](#)



128 600 000 ₪ [Рассчитать ипотеку](#)

1 751 300 \$ или 1 472 400 €

[Оценка стоимости](#)

Автор объявления

ПФК

 +7 (985) 051-80-30

[Я автор объявления](#)

Поделитесь объявлением

[VK](#) [f](#) [t](#) [O](#) [m](#) [w](#)

Для того, чтобы купить торговое помещение площадью 1285 кв. метров по адресу: Часцы, позвоните по телефону +7 (985) 051-80-30. Торголетсы: [Объявление №80000306875 о продаже торгового помещения площадью 1285 кв. метров опубликовано 08 августа 2020](#)

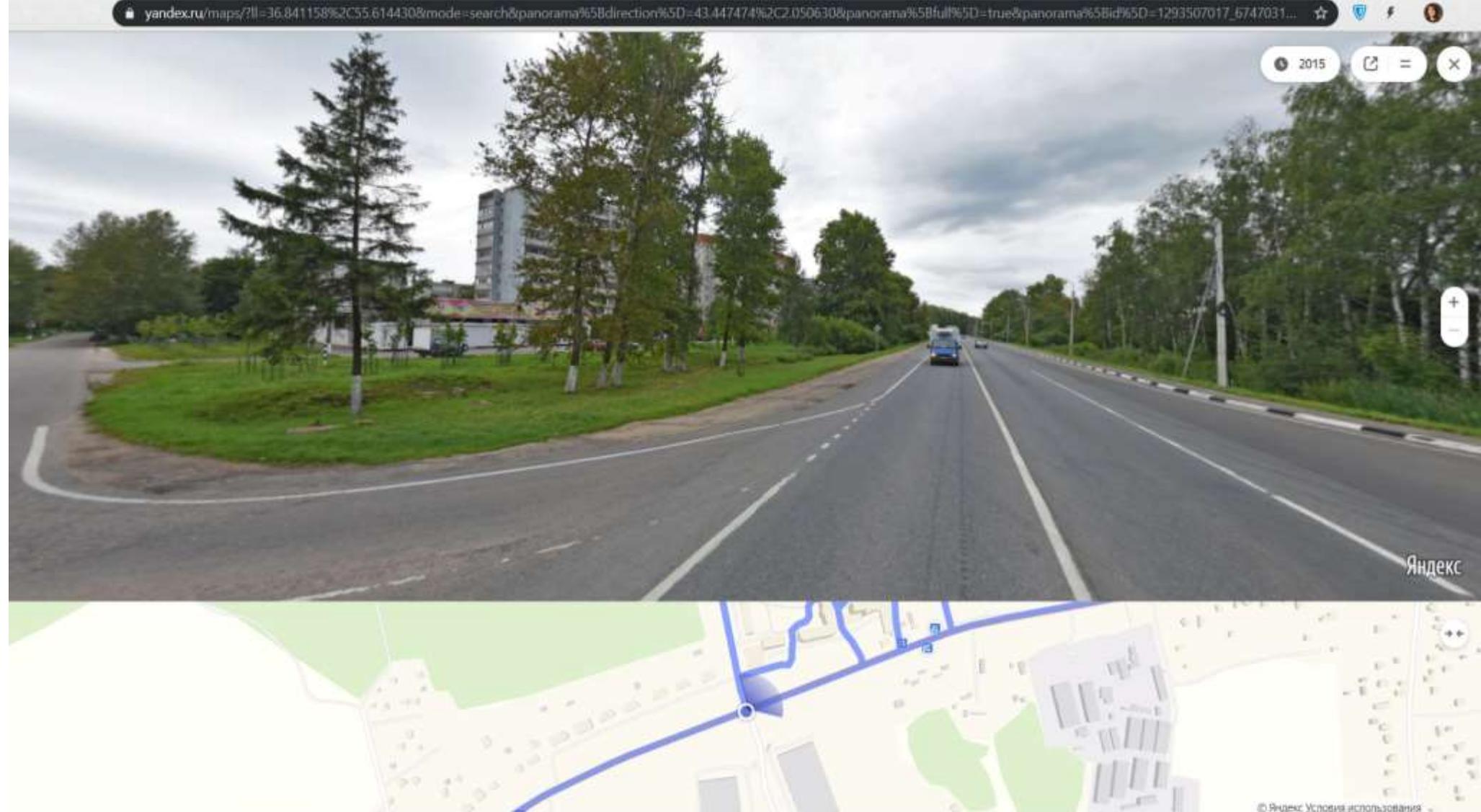
Стоимость и условия

128 600 000 ₪

[Показать историю изменения цены по объекту](#)

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода



Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

© Яндекс. Условия использования

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

Московская область, Истра городской округ, Давыдовское деревня, 32 [На карте](#)

Молодежная

Новорижское шоссе, 43 км от МКАД

В избранное

Показать

142 000 000 Р

126 391 Р за м²

Следить за изменением цены

УСН

PRO

Malina Property

Агентство недвижимости

На рынке с 2014 года

Еще 498 объектов

+7 495 374-90-77

Пожалуйста, помните, что мыслить это объявление не шланг, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

1 106 м²
Площадь

1 из 11
Этаж

Свободно
Помещение

Продана торгового помещения 1105.5 м2 с Арендатором ("Перекресток") МО, городской округ Истра, деревня Давыдовское, строение 63, 1-я линия домов.

Одно этанное торговое здание площадью 1105.5 м2, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка - 3,4 м.
Электрическая мощность 250 кВт. Парковка перед фасадом на 40 м/мест. У помещения большой рекламный потенциал.

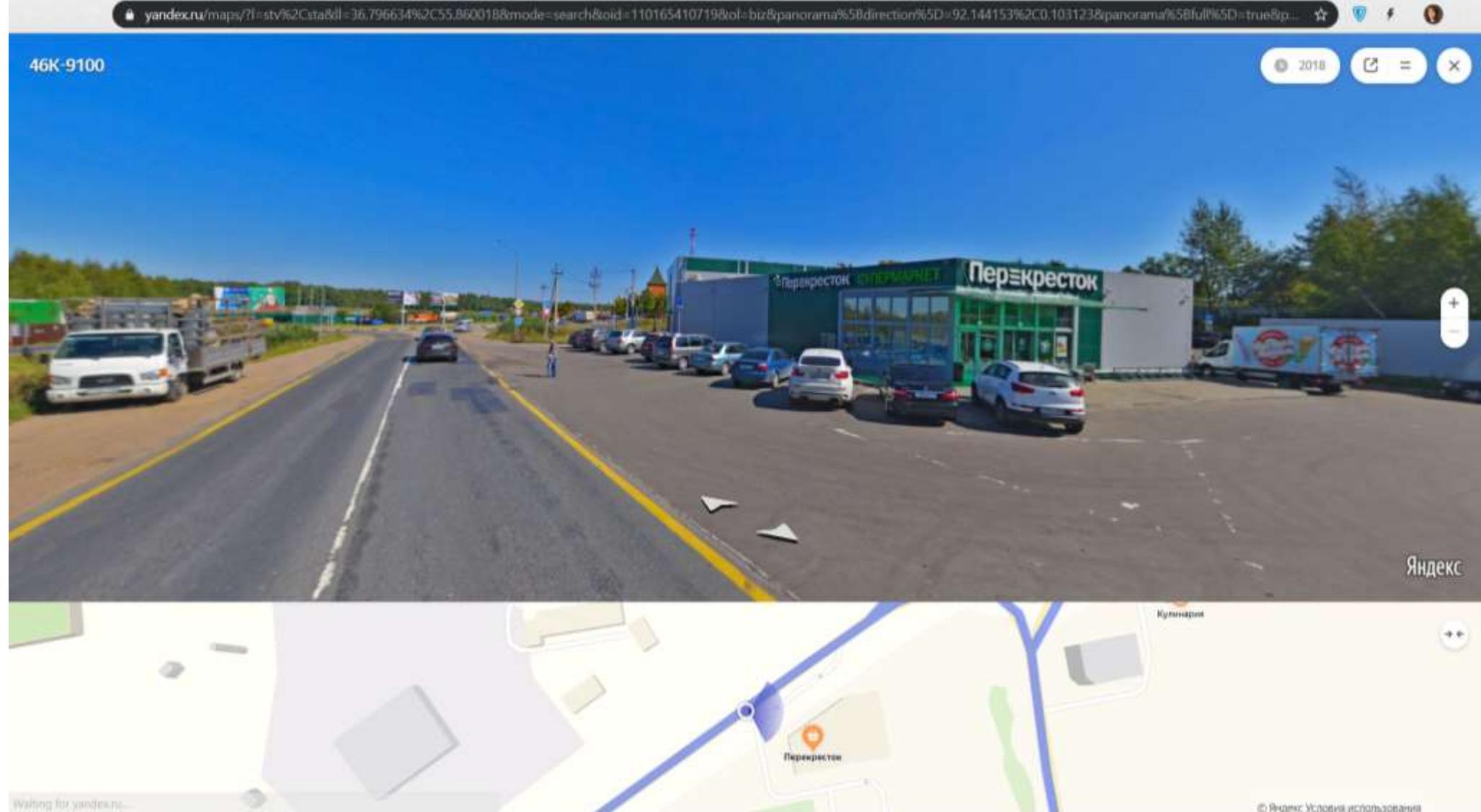
Земельный участок 1200 м2 в аренде на 49 лет, идет процесс выкупа у города. Водоснабжение - скважина. Отопление - котел на пеллетах. Канализация - септик.

Арендатор: продуктовая сеть "Перекресток", долгосрочный договор на 7 лет декабря 2017 года, средняя месячная арендная плата - 1 450 000 рублей, ежегодная индексация 5%. Окупаемость - 8.2 лет.

Открыть сайт

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода



Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

© Яндекс. Условия использования

Объект-аналог №1 для расчета земельного участка

Коммерческая земля, 30 сот.
 Московская область, Истра городской округ, Лукино село. На карте
 = Волоколамское шоссе, 45 км от МКАД

5 000 000 Р
 166 667 Р за сот

30 сот.
 Площадь

Участок поселений
 Категория

Историей р-он, с.Лукино, продается земельный участок 30 соток под строительство магазина. Первая линия Волоколамского шоссе. Земли населенных пунктов под строительство магазина и объектов общественного питания. Участок ровный прямоугольной формы, размеры участка 34х103м. Прекрасное место для строительства магазина. Участок в собственности. Документы готовы к продаже.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки			
Цена	5 000 000 Р	Налог	УОН
Стоимость	1 667 Р за кв.м	Вид сделки	Свободная продажа

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Объект-аналог №2 для расчета земельного участка

The screenshot shows a real estate listing on the website kaluga.dian.ru. The main title is "Коммерческая земля, 20 сот." (Commercial land, 20 acres). The location is "Калужская область, Боровский район, Денисово деревня" (Kaluga region, Borovskiy district, Denisovo village). The price is listed as 1 800 000 Р (1,800,000 RUB), with a note of 90 000 Р за сот (90,000 RUB per acre). The listing includes a large photo of the land, a smaller photo gallery, and a detailed description. The description states that the land is 20 acres, located near the Kievskoye highway and the Minskoye highway, and is suitable for commercial and industrial activities. The listing also includes contact information for the seller, ID 3825238, and a phone number +7 910 910-10-28.

URL: kaluga.dian.ru/sale/commercial/215721737/

Коммерческая земля, 20 сот.

Калужская область, Боровский район, Денисово деревня На карте

Избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

7 фото

20 сот.
Площадь

Участок поселений (можно изменить)
Категория

Продается земельный участок 20 соток, граничащий с Киевским шоссе в д.Денисово перед развязкой на Минское шоссе. Расстояние от МКАД 68 км. Подъезд круглогодичный всепогодный. Свет есть. Собственник. Рядом пруд. Участок идеален для торгово-складской и коммерческой деятельности, производственной базы. Рассмотрю вариант сдачи в аренду.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Открыть в сайте](#) [Показать телефон](#)

1 800 000 Р
90 000 Р за сот
[Служить за изменением цены](#)
УСН

ID 3825238
+7 910 910-10-28
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей

Объект-аналог №3 для расчета земельного участка

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a commercial plot of 82 sotki in the Moscow region, specifically in the Ruzsky district near Nestorovo. The price is listed as 8,199,999 rubles. The listing includes a main photo of a dirt road with a pile of wood and a smaller photo of a building. The seller is identified as Tatiana Volkova, who has been working since 2008 and has listed 29 objects. A contact number is provided: +7 926 178-66-59. The listing also includes a table of transaction conditions.

Коммерческая земля, 82 сот.
 Московская область, Рузский городской округ, Нестерово деревня

8 199 999 Р
 100 000 Р за сот
 Следить за изменением цены
 УСН

Татьяна Волкова
 Опыт работы с 2008 года
 Еще 29 объектов

+7 926 178-66-59
 Показать фото, скачать фото, скачать фото объявления на телефон, отменить отклик после звонка
 Назвать сообщение

82 сот. **Участок поселений**
 Площадь Категория

Продать земельный участок 82 сотки для размещения объектов торговли. Участок расположен рядом с трассой А-108. Торг на месте.
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 Показать телефон

Условия сделки

Цена	8 199 999 Р	Налог	УСН
Сроки	1 000 \$ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать фото

Источник: Данные об объектах, в том числе ценовая информация, уточнялись в ходе интервьюирования собственников или их представителей